

Årsredovisning för

# **HSB Brf Sagoängen i Järfälla**

713200-0717

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Sagoängen i Järfälla, 713200-0717, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Lädersättra 2:17, 2:18, 2:19 och 2:20 i Järfälla kommun som består av tre byggnader. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1964. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 34 027 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 347 660 tkr, varav byggnadsvärdet är 247 241 tkr och markvärdet 100 419 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa. HSB har tillsammans med en försäkringsförmedlare förhandlat fram försäkringsalternativ för förvaltade föreningar. Efter gemensam upphandling i konkurrens förnyade styrelsen därefter sin försäkring hos Trygg-Hansa som försäkringsgivare från 1 jan 2021, i den ingår också kollektivt bostadsrättstillägg. Vi ingår dessutom avgiftsfritt i ett forum som HSB skapat för information och gemensam påverkan i försäkringsfrågor.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller så kallas den en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	384	28 409
Lokaler (ink förråd)	9	696
Bilplatser	410	-
Extra förråd	25	82
		<hr/>
		29 187

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fyra bostadslägenheter i föreningen ägs av juridiska personer. Föreningen har två kommersiella lokaler, övriga sju lokaler används bland annat som styrelse-, entreprenads- och cykelrum.

### Fastighetsadresser

Fabelvägen 1 - 19 (udda nummer)  
Legendvägen 1 - 33 (udda nummer)

## Förvaltning

Teknisk och administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Anette Bouzaiene har varit föreningens förvaltare. HSB Stockholm Mark och Trädgård har ansvarat för mark och trädgård. Vinterskötsel sker i egen regi och utförs av vår fastighetsskötare med hjälp av den traktor vi leasar tillsammans med Brf Trollberget. Städning har utförts av Ready Steady Clean (RSC) som föreningen skrev kontrakt med från 1 januari 2021. Europark (Apcoa) bevakar bilparkeringen. Därtill finns vissa serviceavtal t ex för hissarna.

### Sopsugssamfällighet

Föreningen är delägare och medlem i Sagoängen-Trollberget samfällighetsförening med organisationsnummer 716417-1774. Föreningen har ett andelstal på 55,1 % i samfälligheten, vars ändamål är att driva en sopsugsanläggning för medlemmarna. HSB Brf Trollberget i Järfälla har ett andelstal på 44,9 % i samfälligheten.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Christer Sundström

Ernesto Silva Silva

Jan Celander

Maria Porshage

Anders Fudali

Eva-Lena Eriksson

Anette Bouzaiene

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Bassam Kamel

Laila Cederberg

Bique Cuming Trieu (avgick under hösten)

Anders Bjurström

Avgående styrelseledamöter

Tara Rashed

Avgående styrelsesuppleanter

Anne Rosenberg

Eine Nyberg

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christer Sundström, Ernesto Silva Silva, Maria Porshage och Anders Fudali, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 496 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer:

*Revisor*

Bill Larsson

*Suppleant*

-

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Per Karlsson och Christoffer Gabrielson, med Per Karlsson som sammankallande.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Ordinarie

Christer Sundström

Ernesto Silva Silva

Maria Porshage

Eva-Lena Eriksson

Suppleant

Representation Sagoängen/Trollbergets samfällighetsförenings styrelse

Ordinarie

Christer Sundström

Anders Fudali

Suppleant

Eva-Lena Eriksson

Revisor

Bil Larsson (ordinarie)

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	26 310	24 585	24 086	22 798	22 414
Årets resultat, tkr	1 026	809	771	2 687	2 490
Fond för yttre underhåll, tkr	7 298	8 979	10 276	9 935	9 936
Belåning, kr/kvm totalyta	5 547	5 111	5 182	5 220	4 117
Räntekänslighet*	6,9	6,5	6,7	6,8	5,5
Soliditet, %	25	26	26	25	29
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	821	812	797	781	766
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	250	292	274	227	192

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

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

### Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 837 872	4 832 408	8 978 814	36 816 892	809 396
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-1 681 007	2 490 403	-809 396
Årets resultat					1 025 913
	<b>3 837 872</b>	<b>4 832 408</b>	<b>7 297 807</b>	<b>39 307 295</b>	<b>1 025 913</b>

### Föreningens lån

Under året har föreningen amorterat fastighetslånen med 2 270 tkr och nästa års amortering beräknas vara på 2 320 tkr. Föreningen har under året omförhandlat ett lån och fått betydligt bättre ränta. En specifikation av föreningens fastighetslån finns under not 15.

### Mervärdeskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skatteskyldig för mervärdeskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler, men är registrerad som skatteskyldig för mervärdeskatt för IMD EI och p-plats uthyrning till utomstående.

### Händelser under året

#### Föreningsstämma

Styrelsen för Brf Sagoängen beslöt under mars 2021 att i enlighet med Lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor att genomföra årsstämman med endast poströstning samt att ingen utomstående hade rätt att närvara. Syftet med beslutet var att minimera risken för smittspridning av Covid 19.

Stämman genomfördes 24 maj och totalt så deltog 50 röstberättigade medlemmar. På denna stämma så togs även beslut att bifalla styrelsens förslag att införa gruppanslutning för bredband.

En extra föreningsstämma genomfördes 7 december, 27st röstberättigade medlemmar deltog,

Stämman genomfördes i den nya föreningslokalen. Stämman beslöt att ge styrelsen i uppdrag att uppföra ett miljöhus i enlighet med styrelsen förslag.

## Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 14 protokollförda sammanträden.

## Överlåtelse

Av föreningens 384 bostadslägenheter har 47 överlåtits genom köp under året, varav 4st i gåva samt 1 i arv. Styrelsen har beviljat 7 andrahandsupplåtelse.

## Årlig besiktning och plan för underhåll

Föreningen är ansluten till HSB:s Underhållsplan online. Besiktning av föreningens egendom enligt stadgan genomfördes i juni. En uppdatering av underhållsplanen sker årligen.

## Ombyggnad och underhåll

### Väsentliga händelser under året

Föreningen ska enligt stadgarna hålla sina fastigheter i förstklassigt och väl underhållet skick. Under ett antal år har därför styrelsen aktivt genomfört flera projekt för att våra fastigheter skall uppfylla dagens och framtidens krav på standard, effektivitet, säkerhet, miljö mm. Det är också ett stort ansvar för styrelsen att lägenheternas och hela fastigheternas värde på marknaden bevaras och utvecklas positivt.

I övrigt noteras följande från styrelsearbetet:

- *Hissbyte*: Hissbytet påbörjade under hösten 2020 (totalt 9 hissar på Fabelvägen) och fortsatte sen under vinter/vår 2021 och i månadsskiftet april och maj så driftsattes de sista hissarna. Strax innan sommaren gjordes slutbesiktningen.
- *Fd butikslokalen*: På stämman i maj 2019 informerades om ombyggnad av butikslokalen till bland annat ny föreningslokal, nytt styrelserum samt en entreprenadlokal. Ombyggnationen kom i gång under hösten 2020 och den nya lokalen var klar under senhösten 2021
- *Solceller*: Efter att beslut togs på extra stämma i oktober 2020 upphandlades Energiengagemang som entreprenör, detta projekt har löpt parallellt med projektet IMD-EI, föreningen sökte och fick också beviljat solcellsstöd ifrån länsstyrelsen. Det tillkom dock en extra kostnad då en takförstärkning genomfördes på Fabelvägen Projektet blev klart till sommaren.
- *IMD EI*: Efter beslut på extra stämma i oktober 2020 så upphandlade styrelsen entreprenören Ecoguard att genomföra installation av IMD EI, projektet har pågått samtidigt med utbyggnaden av solceller under våren och sommaren 2021. Under aprils ordinarie styrelsemöte så beslöts att kWh priset på el skulle vara 1,45 kr inklusive moms.
- Förberett platser för matavfallsinsamling vid olika platser inom föreningen
- Installerat nödbelysning i brandtrappor och hänvisningsarmatur samt skyltar på våningsplan och i allmänna utrymmen hösten 2021
- Inventering av radiatorkoppel, med anledning av värmeproblem i vissa lägenheter påbörjade styrelsen under 2020 en inventering av radiatorkoppel i badrummen för att få en uppfattning av felaktiga radiatorkoppel. Inventeringen har dragit ut på tiden med anledning bland annat av pandemin. Arbetet har fortsatt under 2021 då styrelsen närmare har kartlagt hur många lägenheter det rör sig om. Detta arbete är nu pausat under vinterhalvåret men kommer återupptas under våren 2022.
- Ny grillplats vid Fabelvägen 3-5 men ytterligare en grill samt planteringar i anslutning till grillplatsen har anlagts, den färdigställdes och blev klar under sommaren 2021.

- Ekonomi; Styrelsen har utpekat ekonomin som ett särskilt viktigt ansvarsområde och har med stöd av HSB utökat insatser av analyser och ekonomiska prognoser i samband med budget- och bokslutsarbetet. Det har bland annat påverkat de avgiftshöjningar som investeringarna har medfört föreningens olika projekt.
- Fastighetsunderhåll; Det löpande underhåller är viktigt bland annat för ekonomin och säkerheten. Arbetet har följt den fastställda planen.

#### **Tidigare genomfört större underhåll och investeringar**

##### **År    Åtgärd**

- |       |   |
|-------|---|
| 2014  | Stambyte.   |
| 2015  | Byggt om två kommersiella lokaler till två nya lägenheter.  |
| 2016  | Upprustning av grönområden på Legendvägen och Fabelvägen.   |
| 2016  | Upprustning och säkerhetshöjande åtgärder på lekplatser inom föreningen.  |
| 2017  | Parkeringsprojektet, klart 2018 Påbörjat fönsterprojektet.  |
| 2018  | Fönsterbyte klart 2018, påbörjat projekt om ombyggnad av hyresrättslokaler till nya lägenheter.   |
| 2018- |   |
| 2019  | Rensning och injustering av ventilationskanaler samt OVK-besiktning.  |
| 2020  | Påbörjat två projekt, dels ombyggnad av affärslokal till ny föreningslokal, dels om installera nya hissar vid Fabelvägen. Även planerat och sent under 2021 startat projekt om solceller samt IMD-EL. |

#### **Medlemsinformation**

Under 2021 har 4 medlemsblad delats ut till föreningens medlemmar.

#### **Föreningens hemsida**

Föreningen har en hemsida <https://www.sagoangen.se/> som ger snabbare information än bladet och erbjuder en rad möjligheter för medlemmarna, lokalbokning, mm samt länkar till HSB och annan information som är viktig för medlemmarna. I styrelsen finns en utsedd arbetsgrupp som kontinuerligt ser över föreningens hemsida så att informationen hela tiden är uppdaterad.

#### **Studie- och fritidsverksamhet**

Har legat nere under 2021 med anledning av Covid-19.

## **Framtida utveckling**

#### **Budget för nästa räkenskapsår**

Under 2022 kommer föreningen att:

- Fortsätta se över matavfallshantering med anledning av de krav som ställs från Järfälla kommun på samtliga bostadsrättsföreningar och flerfamiljshus. Under våren 2022 så kommer behållare för matavfall placeras ut på ett antal ställen inom föreningen.
- Enligt underhållsplanen är det även dags att fräscha upp våra trapphus och entréer. Under 2021 så har entrémattor införskaffats till samtliga portar inom föreningen. Under 2022 så kommer arbetet fortsätta med målning av trapphus och brandtrappor, se över och renovera kakelpartier, lagning av stengolv och trappor samt golvvård. Dessutom så ska informationstavlorna i föreningens portar bytas ut.
- Under 2022 renovera fotbollsplanen vid Fabelvägen med nytt underlag (gummimatta, konstgräs eller något annat materiel).
- Under 2022 fortsätta projektet med att omvandla/ bygga 8st nya lägenheter vid Legendvägen.
- Uppföra ett miljöhus för återvinning.

### **Planerade underhåll och investeringar**

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

<b>År</b>	<b>Åtgärd</b>
2022	Trapphusrenovering
2022	Fönsterservice (smörjning av rörliga delar)
2022	Byte av cirkulations- och VVC pumpar.
2023	Fasadtvätt
2023	Stamspolning
2024	Målning vägg/platta av undersida på balkong
2025	OVK

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	39 307 295
Årets resultat	1 025 914
	<hr/> 40 333 209
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	40 333 209
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 008 633
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-91 001
	<hr/> 41 250 841
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	7 297 807
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-917 633
	<hr/> 6 380 174

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	26 309 980	24 584 870
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-16 422 284	-13 806 671
Planerat underhåll	4	-1 008 633	-2 194 869
Fastighetsskatt		-589 486	-575 336
Avskrivningar	5	-5 249 977	-5 066 343
		<u>-23 270 380</u>	<u>-21 643 219</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 039 600</b>	<b>2 941 651</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 901	5 805
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 021 588	-2 138 060
		<u>-2 013 687</u>	<u>-2 132 255</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 025 913</b>	<b>809 396</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och ombyggnader	8	190 370 691	169 543 519
Mark		1 998 355	1 998 355
Markanläggningar	9	24 666 471	25 793 173
Inventarier	10	1 149 147	1 264 546
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	704 677	9 945 841
		<u>218 889 341</u>	<u>208 545 434</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>218 889 341</u>	<u>208 545 434</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		32 127	16 491
Avräkningskonto HSB		4 203 656	4 176 431
Övriga fordringar	12	85 954	187 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	530 642	468 307
		<u>4 852 379</u>	<u>4 848 722</u>
<b>Kassa och bank</b>	14	28 940	8 755
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 881 319</u>	<u>4 857 477</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>223 770 660</u>	<u>213 402 911</u>

## Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 837 872	3 837 872
Upplåtelseavgifter		4 832 408	4 832 408
Fond för yttre underhåll		7 297 807	8 978 814
		15 968 087	17 649 094
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		39 307 295	36 816 892
Årets resultat		1 025 913	809 397
		40 333 208	37 626 289
<b>Summa eget kapital</b>		56 301 295	55 275 383
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	155 495 462	107 078 462
		155 495 462	107 078 462
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 415 000	42 102 000
Leverantörsskulder		1 530 493	6 077 528
Skatteskulder		38 363	24 213
Övriga kortfristiga skulder	16	522 930	538 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 467 117	2 307 017
		11 973 903	51 049 066
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>223 770 660</b>	<b>213 402 911</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 025 913	809 396
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 249 977	5 066 343
Utrangeringar	-	460 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 275 890	6 336 677
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	23 570	123 387
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-3 388 165	4 032 268
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 911 295</b>	<b>10 492 332</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-15 593 885	-9 952 734
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-15 593 885</b>	<b>-9 952 734</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	15 000 000	-
Amortering av långfristiga skulder	-2 270 000	-1 640 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>12 730 000</b>	<b>-1 640 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>47 410</b>	<b>-1 100 402</b>
Likvida medel vid årets början	4 185 186	5 285 588
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 232 596</b>	<b>4 185 186</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	4 203 656	4 176 431
Kassa och bank	28 940	8 755
	<b>4 232 596</b>	<b>4 185 186</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader och ombyggnader	Komponentavskrivning	1,43 - 5,00	2034 - 2084
Markanläggningar	Komponentavskrivning	4,00	2048
Inventarier	Komponentavskrivning	5,00 - 10,00	2024 - 2037

### Pågående ombyggnad

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Lång- och kortfristiga skulder

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	110 700	98 700
Mötesarvode	53 300	73 800
Arvode föreningsvald revisor	8 000	8 000
Övriga arvoden och ersättningar	49 205	41 300
Utbildning och konferenser	13 113	-
Sociala kostnader	52 431	53 956
	<b>286 749</b>	<b>275 756</b>

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	23 312 080	23 080 712
Hysesintäkter lokaler	47 068	47 068
Hysesintäkter garage och p-platser	1 176 098	1 179 591
Försäkringsersättning	1 152 675	57 663
Intäkter el	252 477	-
Övriga intäkter	369 581	219 966
Rabatter/Avdrag	1	-130
	<b>26 309 980</b>	<b>24 584 870</b>

## Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	1 664 076	1 545 886
Löpande underhåll	1 373 363	1 027 777
El	1 973 803	781 362
Uppvärmning	3 554 829	3 022 479
Vatten	1 379 715	997 052
Sophämtning	1 541 474	1 678 554
Fastighetsförsäkring	311 336	292 355
Städning	480 722	455 280
Förvaltningskostnader	1 926 308	1 999 314
Extern revision	27 413	26 000
Personalkostnader	286 749	275 756
Utrangering	-	460 937
Kabel-TV	287 883	284 136
Bredband	25 469	25 468
Vinterskötsel	247 039	54 761
Övrig drift	1 342 105	879 554
	<b>16 422 284</b>	<b>13 806 671</b>

## Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll bostäder	-	8 218
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	70 000
Utfört underhåll installationer	561 766	1 638 983
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	252 500
Utfört underhåll mark	446 867	130 130
Utfört underhåll garage och parkering	-	95 038
	<b>1 008 633</b>	<b>2 194 869</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	4 007 877	3 824 243
Inventarier	115 399	115 399
Markanläggningar	1 126 701	1 126 701
	<b>5 249 977</b>	<b>5 066 343</b>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 297	4 854
Övriga ränteintäkter	604	951
	<u>7 901</u>	<u>5 805</u>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	2 021 288	2 137 660
Övriga räntekostnader	300	400
	<u>2 021 588</u>	<u>2 138 060</u>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	214 111 230	209 622 007
-Årets anskaffningar, Förenings lokalstyrlserum	7 832 841	-
-Årets anskaffningar, Hissar	10 370 524	-
-Årets anskaffningar, IMD EI	1 241 303	-
-Årets anskaffningar, Solceller	5 390 381	-
- Fg. års anskaffning, Tak	-	5 114 223
-Årets utrangeringar	-	-625 000
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>238 946 279</u>	<u>214 111 230</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-44 567 711	-40 907 531
-Årets utrangering		164 063
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-4 007 877	-3 824 243
	<u>-48 575 588</u>	<u>-44 567 711</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>190 370 691</u>	<u>169 543 519</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	246 000 000	246 000 000
Byggnader - lokaler	1 241 000	1 241 000
	<u>247 241 000</u>	<u>247 241 000</u>
Mark - bostäder	99 000 000	99 000 000
Mark - lokaler	1 419 000	1 419 000
	<u>100 419 000</u>	<u>100 419 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>347 660 000</u>	<u>347 660 000</u>

## Not 9 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	28 295 982	28 295 982
	<u>28 295 982</u>	<u>28 295 982</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 502 809	-1 376 108
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 126 702	-1 126 701
	<u>-3 629 511</u>	<u>-2 502 809</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 666 471</b>	<b>25 793 173</b>

## Not 10 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 002 573	2 002 573
	<u>2 002 573</u>	<u>2 002 573</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-738 027	-622 628
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-115 399	-115 399
	<u>-853 426</u>	<u>-738 027</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 149 147</b>	<b>1 264 546</b>

## Not 11 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	9 945 841	5 107 330
Årets anskaffningar	15 593 885	9 952 734
Aktivering, Tak 2020	-	-5 114 223
Aktivering Lokalstyrelserum 2021	-7 832 841	-
Aktivering Hissar 2021	-10 370 524	-
Aktivering IMD EI 2021	-1 241 303	-
Aktivering Solceller 2021	-5 390 381	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>704 677</b>	<b>9 945 841</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	37 904	187 493
Övriga kortfristiga fordringar	48 050	-
	<u>85 954</u>	<u>187 493</u>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	74 077	71 965
Fastighetsförsäkring	366 830	311 336
Övrigt	89 735	85 006
	<u>530 642</u>	<u>468 307</u>



**Not 14 Kassa och bank**

Nordea

2021-12-31	2020-12-31
28 940	8 755
<b>28 940</b>	<b>8 755</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	80717	1,62	2023-03-01	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek	038577	1,42	2022-09-01	4 215 000	4 335 000
Stadshypotek	180275	0,98	2024-06-01	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek	187887	1,12	2021-09-30	-	30 000 000
Stadshypotek	334397	0,69	2025-12-30	9 863 462	10 863 462
Nordea	036351	1,29	2021-09-27	-	10 982 000
Swedbank	2950338943	1,75	2024-04-25	33 000 000	33 000 000
Stadshypotek	345992	0,68	2026-03-01	14 850 000	-
Stadshypotek	508425	0,81	2026-09-30	39 982 000	-
				<u>161 910 462</u>	<u>149 180 462</u>
Nästa års beräknade amortering				-2 320 000	-2 120 000
Nästa års omsättningar				-4 095 000	-39 982 000
Kortfristig del				<u>-6 415 000</u>	<u>-42 102 000</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>155 495 462</b>	<b>107 078 462</b>
Årets amortering				2 270 000	1 640 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				150 310 462	138 580 462

### Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	171 865 300	156 865 300
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>171 865 300</u>	<u>156 865 300</u>

### Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	6 319	-
Inre fond	506 486	528 183
Övriga kortfristiga skulder	<u>10 125</u>	<u>10 125</u>
	<b>522 930</b>	<b>538 308</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	2 052 351	2 006 556
Upplupna räntekostnader	101 853	151 825
Upplupen el	483 510	72 825
Upplupen värme	588 574	-
Upplupen revision	21 538	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>219 291</u>	<u>54 811</u>
	<b>3 467 117</b>	<b>2 307 017</b>

Järfälla 2022-.....-.....

Christer Sundström

Ernesto Silva Silva

Jan Celander

Maria Porshage

Anders Fudali

Eva-Lena Eriksson

Anette Bouzaiene

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

Bill Larsson  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor