

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen

Gulaslingan

Org.nr. 769621-6501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gulaslingan för år 2021-01-01—2021-12-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 6-16 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Gulaslingan:s 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Gulaslingan 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av verksamhetsberättelse (men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna).

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisomsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Bostadsrättsföreningen Gulaslingan för år 2021-01-01—2021-12-31 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 Bostadsrättsföreningen Gulaslingan 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 bolagets 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 ersättningskyldighet mot föreningen.
- 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisomsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2022-04-25



Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisning
för
Brf Gulaslingen

769621-6501

Räkenskapsåret

2021

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Kungsörnen 1 och byggår 1953/54, belägen i Täby kommun, med adress Örnstigen 10-18 förvärvades 2011-07-15. På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 44 lägenheter, varav 4 för närvarande är hyreslägenheter.

Fastighetens markareal är 3 570 kvm och den totala byggnadsarean uppgår till ca 3 762 kvm, varav boytan uppgår till 3 313 kvm (bostadsrättsyta 2 994 kvm och hyresrättsyta 319 kvm) och den taxerade lokalytan till 449 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 44 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2 st	12 st	25 st	2 st	2 st	1 st

Lokaler

Föreningen har 4 lokaler, varav två är uthyrda, den tredje är under utredning för att säljas som bostadsrätt och den fjärde är en föreningslokal som hyrs ut till möten, fester och övernattningar.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos *Brandkontoret*.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen utförs av Arcada AB.

Den tekniska fastighetsförvaltningen sköts av Stridbar El & Byggservice AB.



Handwritten signatures and initials, including the letters 'FE'.

Genomförda åtgärder under året

- Grusgångar på innergården är omlagda
- Tvättstugan har fått ny tvättmaskin och två nya torktumlare
- Solceller och IMD (gemensam el) är installerat för fastigheten (bokförd som tillgång med avskrivning 25 år)
- Uteplats med trädäck på innergården är byggd
- Portar är renoverade och kodlås har installerats
- Hessling & Lilja har klippt gräset och forslat bort snön och sopat bort allt grus från trottoarerna runt huset.
- Vi har haft två städdagar under året, vårstädning den 2 maj och höststädning den 3 oktober.
- Vi har bytt internetleverantör till Bahnhof

Planerade åtgärder/underhåll

- Hyresrätter ska en i taget inventeras och renoveras
- Trasiga element ska bytas ut
- Lokal ska byggas om till bostadsrätt
- Garageinfarten ska ses över
- Penselkompaniet ska åtgärda putskulör kring fönstren.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2013	Nytt tak
2013	Bergvärme, återvinning från fläktar och spillvattentank
2014	Fiberinstallation
2019	Nya ventilations don i kök och badrum och allmänna utrymmen
2019-2020	Fönsterrenovering
2021	Solceller
2021	IMD

Handwritten signatures and initials:
A large signature on the left, and initials "FE" and "per" on the right.

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2010-06-17. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2011-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-14.

Styrelse

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Hans Stenback	Ordförande	i styrelsen sedan 2011
Lisa Gustavsson	Ledamot	i styrelsen sedan 2019
Magnus Svensson	Ledamot	i styrelsen sedan 2020
Filip Elam	Ledamot	i styrelsen sedan 2019
Åsa Widén	Suppleant	i styrelsen sedan 2017
Camilla Lundvall	Suppleant	i styrelsen sedan 2021

Revisorer

Kerstin Hedberg Auktoriserad revisor, Finnhammars revisionsbyrå AB

Valberedning

Saknas.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 13 protokollförda sammanträden, samt Årsstämma utomhus den 2 juni.

Information och kommunikation

Styrelsen informerar i varje port på väggtavlan, samt via hemsidan och Facebookgruppen.

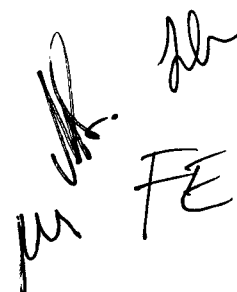
Avtal

Hysesavtal med TeliaSonera Mobile Networks AB
Teknikbyrå och Bahnhof (bytt under året 2021) /IP Only gruppabonnemang för fiber
Serviceavtal med IsoHeat för bergvärmeanläggningen

Vi har en fantastisk trädgårdsgrupp som består av Lena Gårder och Lena Fredholm.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrätthavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.


Handwritten signatures: "ms", "FE", and "sh".

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Avgifterna har varit oförändrade under året. Senaste förändringen av årsavgifterna ägde rum 2015-07-01 genom höjning med 10%, gäller även för garage och uthyrda förråd.

Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Finansiering

Föreningen sparar för närvarande för att ha reserver för framtida underhåll. Sparandet kan placeras exempelvis på banken men även genom att amortera på lån, vilket gör att man sparar räntekostnader under tiden man inte behöver pengarna. När väl pengarna behövs igen tar man upp lånet igen.

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 driftsutgifter även täcker årligt slitaget 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.

Belåning

Under året har 5,5 mkr amorterats. Vi har nu lån på 20,7 miljoner kronor som för närvarande är amorteringsfria.

Taxering

Fastigheten är taxerad till 62 302 000 kr, varav markvärde 29 146 000 kr och byggnaden 33 156 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % 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 % av taxeringsvärdet för lokaler.


FE

Styrelsen för Brf Gulaslingan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande 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 (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 55 medlemmar. Under året har 7 överlåtelser skett och 9 medlemmar har därav utträtt och 7 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 53 medlemmar.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	2 450	2 673	2 646	2 434	2 417
Resultat efter fin. poster tkr	-333	250	-2 365	-87	-367
Soliditet (%)	70	66	65	66	66
Årsavgift snitt kr/kvm					
bostadsrättsyta	574	574	574	562	562
Lokalhyror snitt kr/kvm lokalyta	1 275	1 382	1 318	531	325
Drift och förvaltning kr/kvm					
byggnadsyta	357	299	331	389	343
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta	6 914	8 739	8 739	8 739	8 739
Belåningsgrad % av					
taxeringsvärde	33	42	42	54	54
Underhållsöverskott kr/kvm					
byggnadsyta	209	317	273	158	212
Underhållsöverskott tkr	785	1 191	1 027	594	799
Totala underhållsreserver tkr	1 670	1 487	721	1 571	1 875

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 2 994 kvm, uthyrd lokalyta 131 kvm (fg år 221 kvm) samt byggnadsyta 3 762 kvm

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 897	2 408	187	-5 747	250	50 996
Disposition av föregående års resultat:				250	-250	0
Avsättning till yttre fond			187	-187		0
Nyttjas från yttre fond			-187	187		0
Årets resultat					-333	-333
Belopp vid årets utgång	53 897	2 408	187	-5 497	-333	50 663

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 496 871
årets förlust	-333 273
	-5 830 144

behandlas så att

Avsättning till yttre fond	186 906
Nyttjas från yttre fond	-373 812
i ny räkning överföres	-5 643 238
	-5 830 144

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske enligt underhållsplan. Då föreningen inte har någon underhållsplan ännu så föreslår styrelsen att föreningen ändå sätter av ett belopp som motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *Ne*

[Handwritten signature]
FE

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 449 936	2 673 249
Summa rörelseintäkter		2 449 936	2 673 249
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 709 704	-1 358 160
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-156 792	-114 371
Styrelsearvoden	7	-78 852	-78 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-516 594	-516 127
Summa rörelsekostnader		-2 461 942	-2 067 510
Rörelseresultat		-12 006	605 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	2 384
Räntekostnader		-321 267	-358 310
Summa finansiella poster		-321 267	-355 926
Resultat efter finansiella poster		-333 273	249 813
Årets resultat	8	-333 273	249 813

AS

[Handwritten signature]
FE

Balansräkning Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	70 905 787	70 467 380
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	74 813	0
Summa materiella anläggningstillgångar		70 980 600	70 467 380

Summa anläggningstillgångar **70 980 600** **70 467 380**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift och hyresfordran		50	12 234
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar	11	675 440	1 192 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	51 186	27 950
Summa kortfristiga fordringar		726 676	1 232 720

Kassa och bank

Kassa och bank 587 302 6 085 844

Summa omsättningstillgångar **1 313 978** **7 318 564**

SUMMA TILLGÅNGAR **72 294 578** **77 785 944**

AS

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		53 897 400	53 897 400
Upplåtelseavgifter		2 408 374	2 408 374
Fond för yttre underhåll		186 906	186 906
Summa bundet eget kapital		56 492 680	56 492 680

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 496 871	-5 746 685
Årets resultat		-333 273	249 813
Summa fritt eget kapital		-5 830 144	-5 496 872

Summa eget kapital		50 662 536	50 995 808
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

	13		
Övriga skulder till kreditinstitut	14	15 325 000	26 200 000
Övriga skulder hyresdepositioner		42 300	71 100
Summa långfristiga skulder		15 367 300	26 271 100

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	5 375 000	0
Leverantörsskulder		553 427	184 408
Skatteskulder		12 404	24 042
Övriga skulder		750	750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	323 161	309 836
Summa kortfristiga skulder		6 264 742	519 036

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 294 578	77 785 944
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

AA

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	0,7% / 143 år
Fastighetsförbättringar	2,5-5% / 20-40 år

Nyckeltalsdefinitioner

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm bostadsyta

Summa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll. Anger föreningens utgifter för löpande verksamheten per kvm, alltså ej med periodiskt underhåll och avskrivningar.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter. *las*

las
FE

Not 1 Föreningens intäkter

	2021	2020
Årsavgifter	1 718 899	1 719 087
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	979	0
Hyror bostäder	349 790	349 790
Hyror lokaler	202 558	305 498
Hyror parkering/garage	59 400	62 040
Hyror förråd	24 168	24 168
Övriga intäkter	82 933	121 133
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	8 798	5 438
Kommunikation (TV, Tele, IT)	2 412	86 095
	2 449 937	2 673 249

Elintäkterna kommer öka för den individuellt debiterade elen från och med 2022 då den första elmätningen görs.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2021	2020
Fastighetsskötsel entreprenad	39 000	39 000
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	900
Städning	46 875	51 425
Förbrukningsmateriel fastighet	869	9 672
Snöröjning	27 836	1 288
Skötsel gård	38 329	33 370
Sotning	0	1 405
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	0	16 221
	152 909	153 281

Not 3 Reparationer

	2021	2020
Reparation byggnad	1 918	0
Reparation lokaler	4 124	17 858
Reparation tvättstuga	8 266	19 154
Reparation VVS	23 666	47 927
Reparation lås	0	900
Reparation elinstallationer	10 236	10 922
Reparation värmeanläggning	3 606	16 125
Reparation hiss	3 719	0
Reparation portar	0	4 050
Vattenskada	57 955	2 781
Teknisk förvaltning	0	8 744
	113 490	128 461

FE
M. J. L.
M.

Not 4 Periodiskt underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll byggnad	20 940	0
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	0	162 100
Periodiskt underhåll portar/ingångspartier	290 999	0
Periodiskt underhåll gemensamma ytor	116 669	0
Periodiskt underhåll tvättstuga	118 092	45 810
Periodiskt underhåll fönster	0	166 790
Periodiskt underhåll stammar	0	50 686
Periodiskt underhåll installationer	18 410	0
Periodiskt underhåll mark	36 610	0
	601 720	425 386

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2021	2020
Fastighetsel	494 292	354 090
Vattenkostnader	114 803	108 056
Sophämtning, sopsug, grovsopor	43 493	48 073
Försäkring	44 990	43 690
Kommunikation	46 791	1 226
Fastighetsskatt	97 216	95 896
	841 585	651 031

Elkostnaderna har ökat i och med den installerade gemensamma elen med individuell mätning. Kostnadsökningen kommer motsvaras av intäktsökning för den debiterade elen från och med 2022 då den första elmätningen görs.

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	60 024	57 856
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning extra	13 838	3 266
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	8 798	5 438
Kontorskostnader	3 066	1 768
Möteskostnader styrelse och stämma	3 527	3 284
Trivselkostnader	921	557
Föreningsavgifter	6 455	6 345
Övriga förvaltningskostnader	4 512	3 857
Juridiska åtgärder	26 901	4 500
Revisionsarvoden (extern revisor)	28 750	27 500
	156 792	114 371

Handwritten signatures and initials:
FE
Lh
No

Not 7 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2021	2020
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 852	18 852
	78 852	78 852

Not 8 Årets resultat

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

	2021	2020
Årets resultat	-333 273	249 813
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	516 594	516 127
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	601 720	425 386
Underhållsöverskott	785 041	1 191 326

Byggnadsytan är 3 762 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 209 kr/kvm (fg år 317 kr/kvm).

Hur stor 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 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 855 570	74 855 570
Inköp	955 001	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 810 571	74 855 570
Ingående avskrivningar	-4 388 190	-3 872 063
Årets avskrivningar	-516 594	-516 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 904 784	-4 388 190
Utgående redovisat värde	70 905 787	70 467 380
Taxeringsvärden byggnader	33 156 000	33 156 000
Taxeringsvärden mark	29 146 000	29 146 000
	62 302 000	62 302 000
Bokfört värde byggnader	48 078 022	47 639 615
Bokfört värde mark	22 827 765	22 827 765
	70 905 787	70 467 380

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FE" and "K".

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ombyggnation av nuvarande lokal till bostad	74 813	0
	74 813	0

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel på skattekonto	78	1 737
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	436 612	1 190 799
Momsfordran	238 750	0
	675 440	1 192 536

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring Brandkontoret	22 799	22 190
Bostadsrätterna	5 820	5 760
Bahnhof	22 567	0
	51 186	27 950

Not 13 Långfristiga skulder

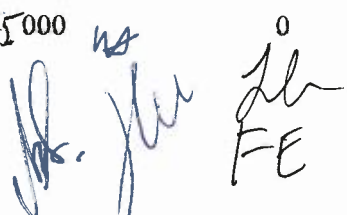
	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	26 200 000
	0	26 200 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Lån SEB	0,55	2023-04-28	575 000	3 075 000
Lån SEB	1,89	2022-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	0,75	2024-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	0,86	2025-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB			0	3 000 000
Lån SEB	0,68	2023-12-28	4 000 000	4 000 000
			20 700 000	26 200 000

Kortfristig del av långfristig skuld

5375000


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter	284 247	272 965
Upplupen revisionskostnad	18 000	18 000
Upplupna räntor SEB	17 538	18 871
Övrigt	3 376	0
	323 161	309 836

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	26 200 000	26 200 000
	26 200 000	26 200 000

Täby 2022-03-31


Hans Stenback
Ordförande

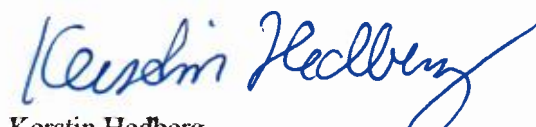

Lisa Gustavsson


Magnus Svensson

Filip Elam



Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-25.


Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor