

ÅRSREDOVISNING

Brf Syrenen 1

716420-4369

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-19
Underskrifter	20

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Omsättningstillgångar är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

Driftskostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

Fond för yttre underhåll är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda panter och säkerheter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

Soliditet är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

d

Ab
2
ell
MP
NU



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Syrenen 1, 716420-4369 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Haninge kommun.

Bostadsrättsföreningen bildades 1989. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 3:23 i Haninge kommun. På föreningens mark finns det 8 flerfamiljshus i 6 våningar med ett trapphus på adresserna Dalarövägen 8,10,12, Parkvägen 1, 3 och Runstensvägen 21, 23, 25 och ett enplans föreningshus på Runstensvägen 25B. Föreningens byggnader uppfördes 1989-1991.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Fastum Bostadsrättsförsäkring i försäkringsbolaget Moderna Försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring utan tecknas av lägenhetsinnehavaren.

Byggnad och ytor

Byggnadens totalyta är 15 719 kvm, varav 13 919 kvm är bostadsyta och 1 800 kvm utgör lokalyta. Markarealen uppgår till 16 267 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rok	23 st
2 rok	72 st
3 rok	22 st
4 rok	61 st
5 rok	1 st
Totalt	179 st

Utbyggnad av egna förråd planeras för Dalarövägen 8, 10 och 12 under året.

I fastigheten finns gemensamhetslokaler för medlemmar med föreningslokal, bastu och övernattningsrum.

d

Handwritten signatures and initials: A, 3, NN, MS, MP



Lokaler

Föreningen upplåter tre lokaler med hyresrätt och en lokal med bostadsrätt till förskola. Föreningens kontor finns på Dalarövägen 12A.

Verksamhet	Yta m2	Löptid t o m
Massage & Friskvård	65	2024-09-30
Wellnes Center	67	2023-07-30
Skolläkare/skolsköterska	37	
Förskola, bostadsrätt	483	
Garage, i egen regi	1 148	
Total lokalyta	1 800	

Garage och parkering

Garage- och parkeringsplatserna ägs gemensamt av Brf Syrenen 1 med andelen 138/169 och av Brf Bersån med andelen 31/169.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har del i två gemensamhetsanläggningar. Föreningens andel fördelas olika beroende på vilket område gemensamhetsanläggningen avser.

Söderbymalm GA 31 omfattar undercentralen med el till undercentral/värmepumparna, fjärrvärme, vatten och lokal bredbandsuppkoppling. Här är föreningens andel 85%.

Söderbymalm GA 17 omfattar övriga gemensamma anläggningar som ytterbelysning och garage, gemensamma gångvägar med vinterunderhåll, julgran, flaggstång samt grovsopor. Här är föreningens andel 80%.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad. Denna uppdateras årligen av styrelsen. Planen ligger sedan till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årliga avsättningar till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Förvaltningsavtal

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	HSB Stockholm
Snöröjningen	HSB Stockholm och Södertörns Plåt AB
Städning	J M Städservice AB
Hiss	Hissgruppen AB
El	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Vatten	Haninge kommun
Avfallshantering/återvinning	SRV återvinning AB
Bredband och Kabel-TV	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 237 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 245 st. Under året har 24 (fg. år 16) överlåtelse skett.

d

4
A
MP
NN
MS



Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 208 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 483 kr.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2021-05-29 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Rolf S Andersson	Ordförande
Attila Bors	Ledamot
Margareta Padellaro	Ledamot
Mika-Veli Silvikko	Ledamot
Nils-Gunnar Nyholm	Ledamot
Kajsa Ingfeldt	Suppleant
Marita Gossmer	Suppleant

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens ledamöter, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Carina Toresson, Toresson Revision	Ordinarie revisor
Ralf Toresson	Revisor suppleant
Monica Larsson	Internrevisor
Birgitta Södergren	Internrevisor suppleant

Valberedning

Gerd-Marie Lundström	Sammanställande
Bertil Peterson	
Birgitta Brynell	

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Målat vindskivor
- Bytt miljöhus mot SanSac Molok

✓

MS
NN
MP
5



- Brand och fuktalarm i samtliga lägenheter och lokaler
- Byggt individuella förråd i två hus
- Ny asfalt på del av gångväg

Föreningens ekonomi

Föreningen behöver ta ut årsavgift, för att kunna betala sina löpande räkningar och för att göra avsättning för framtida underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida underhållsåtgärder på fastigheten.

En fortsatt god ekonomi är beroende av hur marknadsräntorna utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed årsavgifterna.

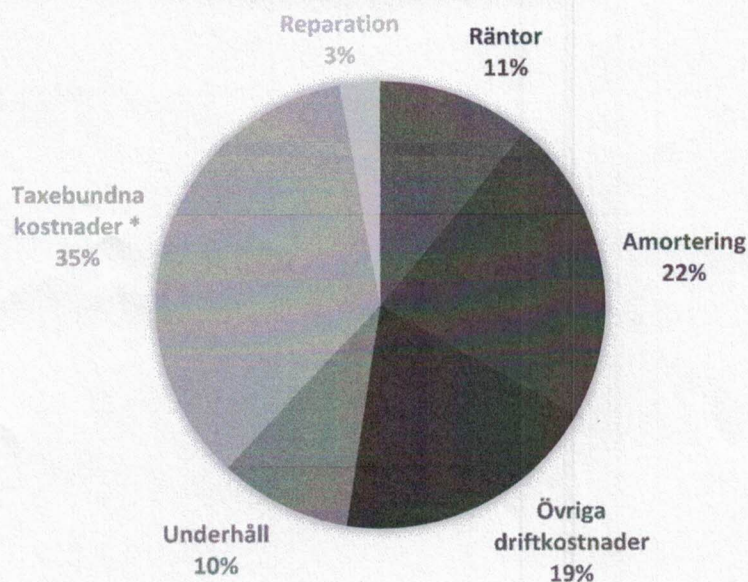
Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 954 kr per kvm.

Istället för att i dessa oroliga tider göra en avgiftssänkning beslöt styrelsen att införa en avgiftsfri månad under 2021.

Ingen höjning av hyran har gjorts för parkering-och garageplatserna.

UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

Handwritten notes:
OK NN
6
A MP

Handwritten mark: J



Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm BOA	954	954	954	954
Sparande till framtida underhåll, kr/kvm	221	342	310	344
Driftkostnader, kr/kvm	483	406	410	408
Fastighetsel, kr/kvm	127	85	94	97
Uppvärmning, kr/kvm	91	79	80	89
Vatten, kr/kvm	63	49	43	31
Fastighetslån, kr/kvm	7 708	7 896	8 156	8 557
Genomsnittlig låneränta, %	1,27	1,5	1,64	1,61
Nettoomsättning, tkr	13 158	14 246	14 243	14 251
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 046	2 466	68	2 256
Soliditet, %	32	32	30	30

Kr/kvm beräknas på den totala ytan om inget annat anges.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Yttre underhållsfond	Balanserade vinstmedel
Bundet eget kapital			
Belopp vid årets början	38 503 998	9 776 268	10 670 160
Avsättning till yttre underhållsfond		1 000 000	-1 000 000
Årets resultat			1 045 655
Belopp vid årets slut	38 503 998	10 776 268	10 715 815

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	9 670 160
Årets resultat	1 045 655
Totalt	10 715 815
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhållsfond	1 000 000
balanseras i ny räkning	9 715 815
Summa	10 715 815

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

J

AA
NN
MP
7



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	13 157 656	14 246 306
Övriga rörelseintäkter	4	121 196	79 069
Summa rörelseintäkter		13 278 852	14 325 375
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	5	-8 856 011	-8 139 516
Övriga externa kostnader	6	-452 562	-373 090
Arvode och personalkostnader	7	-310 036	-313 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 166 272	-1 166 137
Summa rörelsekostnader		-10 784 881	-9 992 362
Rörelseresultat		2 493 971	4 333 013
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-	11 546
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 697	810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 459 013	-1 879 605
Resultat efter finansiella poster		1 045 655	2 465 764
Resultat före skatt		1 045 655	2 465 764
Skatt		-	-
Årets resultat		1 045 655	2 465 764

0


M NN 11/2
8
MP



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9,10,11,12,	177 735 602	178 901 874
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer		119 130	119 130
Summa materiella anläggningstillgångar		177 854 732	179 021 004
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		5 000	5 000
		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		177 859 732	179 026 004
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		278 015	-
Övriga fordringar	14	125 454	2 884 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	404 682	413 177
Summa kortfristiga skulder		808 151	3 297 625
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 134 777	3 541 177
Summa kassa och bank		6 134 777	3 541 177
Summa omsättningstillgångar		6 942 928	6 838 802
SUMMA TILLGÅNGAR		184 802 660	185 864 806

U


 9
 Alys MP



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 503 998	38 503 998
Fond för yttre underhåll		10 776 268	9 776 268
Summa bundet eget kapital		49 280 266	48 280 266
<i>Balanserade vinstmedel</i>			
Balanserat resultat		9 670 160	8 204 396
Årets resultat		1 045 655	2 465 764
Summa ansamlad förlust		10 715 815	10 670 160
Summa eget kapital		59 996 081	58 950 426
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	15,17	95 684 435	95 156 762
Summa långfristiga skulder		95 684 435	95 156 762
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	15,17	25 482 312	28 967 942
Förskott från kunder		1 010	1 000
Leverantörsskulder		642 739	639 842
Skatteskulder		27 998	27 648
Övriga kortfristiga skulder		36 911	-1 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 931 174	2 122 365
Summa kortfristiga skulder		29 122 144	31 757 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 802 660	185 864 806

U

M NN
A¹⁰ MP
lls



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 045 655	2 465 764
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	1 166 272	1 166 137
	2 211 927	3 631 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 211 927	3 631 901
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 489 474	-23 525
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	856 999	89 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	5 558 400	3 697 811
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-119 130
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	2 860
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 957 957	-2 158 902
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 957 957	-2 158 902
Årets kassaflöde	2 600 443	1 422 639
Likvida medel vid årets början	3 541 177	2 118 538
Likvida medel vid årets slut	6 141 620	3 541 177

d

A 11 NN
MP
M



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsbokslutet är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen regler och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016/10) /K2/ om årsredovisning i mindre bolag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Tillämpade avskrivningstider	
-Byggnader	200 år
-Värmeanläggning	10 år
-Soprum	40 år
-Ombyggnationer	40 år
-Fastighetsförbättringar	10 år
-Elsystem	20 år
-Miljöstationer	40 år

Nyckeltal

Årsavgifter/kvm

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

Sparande till framtida underhåll/kvm

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med totala ytan.

Driftkostnader/kvm

Samtliga driftkostnader, exkl. planerat underhåll enligt resultaträkningen dividerat med totala ytan.

Genomsnittlig skuldränta i %

Räntekostnaden dividerat med genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med totala ytan.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar

d

Handwritten signatures and initials: "A", "12", "MP", "NN", "els".



Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Inkomstskatt/fastighetskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1991.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Not 3 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 185 485	13 288 314
Årsavgift, lokaler	518 214	518 216
Hysesintäkter, lokaler	117 600	117 600
Hysesintäkt garage	186 665	184 260
Hysesintäkt p-plats	155 155	146 936
Arrende mark	-	100
	13 163 119	14 255 426
Hysesbortfall, garage	-5 463	-3 510
Hysesbortfall, p-platser	-	-5 610
Summa	13 157 656	14 246 306

d

A R NN MP 13



Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övernattnings-/gästlägenhet	8 100	5 700
Övriga intäkter och ersättningar	113 096	73 369
Summa	121 196	79 069

Not 5 Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	126 483	157 423
Trädgårdsskötsel	538 860	596 442
Vinterunderhåll	278 118	86 003
Trappstädning	223 329	224 459
Hisskostnader	36 768	204 881
Serviceavtal	214 014	25 991
Bevakning	14 413	9 213
Brandskydd	93 993	-
Reparationer	387 253	417 944
Fastighetsel	1 997 858	1 338 679
Uppvärmning	1 422 610	1 244 814
Vatten	986 736	763 542
Avfallshantering	251 792	211 990
Fastighetsförsäkring	246 516	252 951
KabelTV, Bredband	442 088	525 028
Fastighetsavgift/-skatt	314 321	308 951
Övriga driftkostnader	18 026	21 117
Summa driftkostnad, exkl underhållskostnader	7 593 178	6 389 428
Underhållskostnader		
Värmeanläggning	367 492	-
Förrådsrenovering	260 720	-
OVK, ventilation	190 122	-
Avloppsrenovering	332 006	-
Utemiljö	112 493	-
Övrigt, planerat	-	1 750 088
Summa underhållskostnader	1 262 833	1 750 088
Summa	8 856 011	8 139 516

d

OK NN
A 14 MP
cls



Not 6 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier utemiljö	25 955	31 083
Programlicenser	15 471	-
Porto, telefoni	21 140	14 615
Hemsida	11 556	9 890
Revisionskostnader	22 639	21 780
Ekonomisk förvaltning	208 360	199 616
Tryck-/Kopieringskostnader	36 359	25 411
Konsultarvoden	24 375	-
Juridisk konsultation	-	31 903
Adm.kostnader som vidarefakturerats	35 879	-
Uppdatering underhållsplan	8 305	8 123
Medlems-/föreningsavgifter	14 724	14 657
Bankkostnader	9 397	3 782
Övriga externa kostnader	18 402	12 230
Summa	452 562	373 090

Not 7 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Redovisad kostnad avser arvoden inkl sociala avgifter.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	220 000	220 000
Arvoden husvärdar	32 000	32 000
Revisionsarvode, intern revisor	4 500	4 500
Arvode till valberedning	5 000	5 000
Telefonersättningar	4 500	5 400
Sociala avgifter	44 036	46 719
Summa	310 036	313 619

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	1 166 272	1 166 137
Summa	1 166 272	1 166 137

d

15
A
NN
MP
US



Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	191 791 627	191 791 627
Vid årets slut	191 791 627	191 791 627
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-17 055 278	-16 110 750
-Årets avskrivning	-944 665	-944 528
Vid årets slut	-17 999 943	-17 055 278
Redovisat värde vid årets slut	173 791 684	174 736 349
 varav mark Söderbymalm 3:23	2 886 000	2 886 000
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärde byggnader	128 684 000	128 684 000
Taxeringsvärde mark	39 632 000	39 632 000
Summa taxeringsvärde	168 316 000	168 316 000

Not 10 Ombyggnationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 494 094	4 494 094
Vid årets slut	4 494 094	4 494 094
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-895 731	-783 379
-Årets avskrivningar	-112 352	-112 352
Vid årets slut	-1 008 083	-895 731
Redovisat värde vid årets slut	3 486 011	3 598 363

0

16
MP
des



Not 11 Fastighetsförbättringar

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	857 040	857 040
Vid årets slut	857 040	857 040
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-688 617	-604 403
-Årets avskrivning enligt plan	-84 212	-84 214
Vid årets slut	-772 829	-688 617
Redovisat värde vid årets slut	84 211	168 423

Not 12 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 261 511	5 261 511
Vid årets slut	5 261 511	5 261 511
Akkumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-4 862 772	-4 837 729
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-25 043	-25 043
Vid årets slut	-4 887 815	-4 862 772
Redovisat värde vid årets slut	373 696	398 739

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	31 426	29 502
Trädgårdsskötsel	78 973	73 995
Bredband	39 217	38 787
Ekonomisk förvaltning	49 468	-
Fastighetsförsäkring	161 078	231 873
Serviceavtal undercentral	16 728	-
Anticimex	19 889	34 672
Övriga förutbetalda kostnader	7 903	4 348
Redovisat värde vid årets slut	404 682	413 177

d

Handwritten signatures and initials: A, NN, MP, c/s, 17



Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	15 363	7 547
Momsfordran	9 550	8 341
Vidarefakturering Brf Bersån	90 793	
Andra kortfristiga fordringar	9 748	34 705
Avräkningskonto förvaltare	-	2 833 855
	125 454	2 884 448

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB, 1,05 % 25-02-14	2 736 638	2 823 994
SBAB, 1,02 % 25-02-14	5 621 752	5 832 431
SBAB, 2,21 % 22-11-21	1 778 824	1 892 844
SBAB, 2,21 % 22-11-21	4 848 106	5 157 171
SBAB, 2,21 % 22-11-21	17 490 510	17 680 510
SBAB, 0,91 % 24-10-11	17 712 596	17 853 678
Stadshypotek, 0,7%, 26-01-30	26 116 820	27 176 820
SBAB, 1,37 % 23-01-12	24 229 821	24 550 576
Stadshypotek, 1,18% 24-12-01	173 062	273 062
Stadshypotek 1,18 % 24-12-01	14 851 584	15 131 584
Stadshypotek 1,05% 25-09-01	2 075 008	2 175 008
Stadshypotek 1,05% 25-09-30	3 532 026	3 577 026
Summa	121 166 747	124 124 704
kortfristig del av långfristiga skulder	-25 482 312	-28 967 942
Redovisat värdet vid årets slut	95 684 435	95 156 762

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

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 364 872

Lån som förfaller inom ett år: 24 117 440 kr (fg. år 27 165 820 kr)

De långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

	2021-12-31			2021-12-31		
	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut:	97 049 307		97 049 307	96 958 884		96 958 884

d

18
MP
els



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	194 106	198 398
Fastighetsel	471 356	167 081
Fjärrvärme	211 533	166 277
Vatten	610 512	368 027
Revision	27 000	27 000
Vinterunderhåll	64 806	14 999
Julgran	12 938	-
Trädgårdsarbete	34 180	-
Förskottsaviserade avgifter/hyror	1 304 744	1 118 493
Löpande reparationer och underhåll	-	11 169
KabelTv och Bredband	-	45 555
Övriga upplupna kostnader	-	5 366
Redovisat värde vid årets slut	2 931 175	2 122 365

Not 17 Ställda säkerheter för skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	114 963 000	114 963 000
Kommunalborgen	32 475 830	34 505 703
	147 438 830	149 468 703

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.

U

NN
MP
19
A
A



Underskrifter

Haninge den 2022-03-31

Rolf S. Andersson
Styrelseordförande

Attila Bors

Margareta Padellaro

Mika-Veli Silvikko

Nils-Gunnar Nyholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-11

Carina Toresson,
Toresson Revision AB

Monica Larsson
Interrevisor