




STYRELSEN FÖR HSB Brf Kusken i Östersund

Org. nr: 793200-1998

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 184 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Föreningen har under året (2021) bl.a. investerat i nya lägenhetsdörrar och genomfört andra underhållsåtgärder vilket finansierats helt med egna medel. Vi har ändå ett tillfredsställande sparande. Eftersom föreningen är lågt belånad kan nya lån tas för att delfinansiera kommande underhåll/investeringar

	Investeringsbehov 8227 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	---	---	--	--


Styrelsens kommentarer

Husen är byggda i början på 1970-talet och har ett större underhållsbehov än nybyggda hus. Stora framtida investeringar och underhåll är till exempel fönsterbyte, omläggning av papptak och utbyggnad av parkerings- och laddplatser.

	Skuldsättning 559 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Den låga skuldsättningen ger utrymme för att, vid behov, finansiera framtida investeringar och underhåll med banklån. Vid en femdubbling av banklån skulle föreningen fortfarande ha högsta poäng. Det amorteras ca 600 000 kr per år på föreningens lån.

	Räntekänslighet 0,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Styrelsen ser kontinuerligt över banklån. Lånen fördelas över olika perioder för att få en gynnsam spridning av olika räntelägen. När lån omsätts (förnyas) tas offerter in för att vi skall låna till lägsta möjliga ränta.

	Energikostnad 184 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Med tanke på byggnadens ålder är det en godtagbar energikostnad. För att minska kostnaden för energi har det installerats solceller på garagetaken och närvarostyrda LED-lampor i alla allmänna utrymmen. Den del av energikostnaden vi till största del kan påverka själva är att producera värme till en låg kostnad. Styrelsen har därför arbetat med ett projekt baserat på energiproduktion från bergvärme och värmeåtervinning av ventilationens frånluft. Föreningens medlemmar har röstat för förslaget vid ett extrainsatt årsmöte hösten 2021.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken

	Årsavgift 606 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Årsavgiftens storlek ligger på samma nivå som andra bostadsrättsföreningar på Körfältet.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kusken i Östersund med säte i Östersund (org.nr 793200-1998) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Körfältet 1,2,3 och 7 byggd år 1969-70 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector, fr.o.m 2022-01-01 är fastigheten försäkrad via Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
256	lägenheter (bostadsrätt)	18 816
74	lokaler (hyresrätt)	267
182	garage	
33	bilplatser	

Föreningslokal finns i lägenhet 196, Reveljgränd 15.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-23. På stämman deltog 46 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor

Utifrån påverkan av Covid-19 genomfördes stämman med poströstning. Till stämman lämnades 46 godkända röstsedlar in. Stämman hölls helt utan fysiskt deltagande av medlemmar. Styrelsemöten har under verksamhetsåret huvudsakligen skötts digitalt.

Extrastämma hölls den 2021-11-26. På stämman deltog 24 medlemmar. Extra stämman behandlade inkomna motioner. Bl.a. om att investera i bergvärme. Stämman gav bifall till denna motion.

Föreningen hade vid årets slut 257 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Carl-Göran Westlin	ordförande
Ingela Madsen	sekreterare
Andreas Köhler	ledamot
Frena Beletse	ledamot
Marlene Magnussen	ledamot
Patrik Gustavsson	ledamot
David Engström	ledamot
Ingrid Wikström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Marika Nord	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carl-Göran Westlin, David Engström, Patrik Gusafsson och Ingela Madsen. Fyllnadsval för en ledamot p.g.a. flytt från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen med två i förening.

Revisor har varit Natalia Haemig med Maria Danielsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Carlotte Westlin (sammankallande) och Annika Östman.

Fritidsverksamhet och aktiviteter har planerats med under det rådande läget med Covid-19 har de inte kunnat genomföras.

Styrelsemedlemmar har under verksamhetsåret deltagit i studieverksamhet huvudsakligen på distans.

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Fastighetsförvaltningen har skötts av Fastightessnabben AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD EL och redovisar in underlag för mervärdesskatt löpande till skatteverket.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska

aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 491 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktning har utförts.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Utbyggnad av fibernät Uppfräschning av balkongsidor Buskar har klippts och vid behov kompletterats Fortsatta energiåtgärder, injustering/trimning av värmesystem Trapphus, putsning och bättringsmålning Nya utemöbler har anskaffats
2018	Byte till nytt lås-, passerings-, boknings- och informationssystem. Utbyggnad av nytt fibernät Fortsatta energiåtgärder, injustering och trimning av värmesystemet Fortsatt putsning och bättringsmålning av trapphus Uppsättning av staket på gårdarna
2019	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) Nytt plåttak på garagelänga Säkerhetsbesiktning av lekplatser Åtgärder utifrån påpekande efter säkerhetsbesiktning av lekplatser Byte av murken panel på samtliga garage Höjning av brunnar vid garage och gårdar Slutligt färdigställande av: byte till nytt passer-, lås-, boknings- och informationssystem Fibernet, Internet, TV och Telefoni Byte av utrustning i tvättstugor
2020	Uppföljning och åtgärder utifrån OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) Målning av samtliga garagelängor Målning av samtliga balkongsidor Översyn av varmvattencirkulationen (VVC) och byte av pumpar Utfyllnad av gropar i garage Nytt plåttak på fyra garagelängor Solceller monterats och driftsatts på fyra garagelängor Asfalterade ramper till vissa entréer. Målning av två lekplatser (Reveljgränd) Trädäck/uteplats med bord och stolar på samtliga gårdar Byte av utrustning i tvättstugor Byte av belysningsarmaturer på parkeringsplatser Besiktning och åtgärder av lekplatser Byte till LED-lampor och närvarostyrd belysning i gemensamhetsutrymmen
2021	Målning av två lekplatser (Taptogränd). Förbättring av markeringslinjer på parkeringsplatser.

	Plantering av buskar vid uteplatser. Föryngring av buskar och häckar Byte av lägenhetsdörrar och låscylindrar. Postboxar i entréerna och tidningsställ bredvid lägenhetsdörrarna. Byte av utrustning i tvättstugor. Pergolatak till uteplatserna Besiktning och åtgärder av lekplatser Projektering av bergvärme. Fortsatt byte av belysningsarmaturer utomhus och entrébelysning. Nya cykelställ Brytskydd och närvarostyrda strålkastare vid bl.a. cykelförråd
--	--

Föreningen har börjat med en projektering av byte av uppvärmningssystem till bergvärme. Investeringen är på 24 miljoner kronor. Slutgiltigt beslut kommer att tas under början 2022.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2022	Underhåll av yttertak efter inspektion Nya tak på garagelängor Utbyte av takavvattning., häng- och stuprännor Utbyggnad och komplettering av parkeringsplatser. Laddplatser för elfordon Servicedörrar på garagegavlar till elcentral och solcellsutrustning Byte av utrustning i tvättstugor Fortsatt föryngring av buskar och häckar Rivning af f.d. komposthus Besiktning och åtgärder av lekplatser

Förväntad framtida utveckling

I budget för 2022 ingår 682 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 0,5% för 2022.

Årsavgiften är i genomsnitt 609 kr/m² 2022.

Avgiften höjs för att kompensera ökade driftskostnader för bl.a. fjärrvärme, el, vatten och avlopp, städning, snöröjning, etc.

Ekonomisk analys

Årets kassaflöde visar -2 991 244. Detta beror på att det har investerats i fastigheten bl.a. nya lägenhetsdörrar för totalt 5 646 320 kronor under 2021. Likvida medel vid årets slut vara 6 362 263 kronor.

Medlemsinformation

Av föreningens 256 medlemslägenheter har under året 23 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 342 och under året har det tillkommit 32 och avgått 25 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 349.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	13 323	13 189	13 218	12 734	12 429
Rörelseresultat i tkr	304	2 022	1 641	3 028	2 585
Resultat efter finansiella poster i tkr	167	1 916	1 485	2 806	2 254
Balansomslutning i tkr	35 709	36 343	34 617	36 072	35 150
Soliditet %	56,1	54,7	51,8	45,6	38,8
Årsavgift/kvm* i kr	606	603	600	591	583
Driftskostnad/kvm i kr	449	410	445	388	385
Räntekostnad/kvm i kr	8	8	10	13	19
Bankskuld/kvm i kr	559	592	623	792	826

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2020 till 2021.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 036 400	12 574 319	4 337 795	1 916 280
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			1 916 280	-1 916 280
Innevarande års avs/dis		-1 653 545	1 653 545	
Årets resultat				167 485
Belopp Vid årets slut	1 036 400	10 920 774	7 907 620	167 485

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	12 574 319
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	491 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-2 144 545</u>
Fondbehållning vid årets slut:	10 920 774

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	7 907 620
Årets resultat	<u>167 485</u>
Summa	8 075 105

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 075 105
-------------------------	-----------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 323 642	13 189 247
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	86 849
Summa rörelseintäkter		13 323 642	13 276 096
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 562 991	-7 826 354
Underhåll enligt plan	Not 5	-2 144 545	-1 431 353
Övriga externa kostnader	Not 6	-870 607	-693 029
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-235 045	-257 505
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 206 435	-1 045 915
Summa rörelsekostnader		-13 019 622	-11 254 156
Rörelseresultat		304 020	2 021 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 780	53 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 315	-158 912
Summa finansiella poster		-136 535	-105 661
Årets resultat		167 485	1 916 280

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	28 009 930	25 166 619
Inventarier och installationer	Not 10	235 967	314 622
Pågående nyanläggningar	Not 11	76 780	87 832
Summa materiella anläggningstillgångar		28 322 677	25 569 073

Summa anläggningstillgångar

28 322 677 **25 569 073**

Omsättningstillgångar

Lägenhet 196, styrelselokal		410 000	410 000
-----------------------------	--	---------	---------

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		3 839	0
Kundfordringar		1 281	3 818
Avräkningskonto HSB		2 894 731	1 898 280
Övriga fordringar	Not 12	49 022	262 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	559 640	744 292
Summa kortfristiga fordringar		3 508 513	2 908 672

Bank

Not 14

Summa kassa och bank

3 467 533 **7 455 227**

Summa omsättningstillgångar

7 386 045 **10 773 899**

Summa tillgångar

35 708 722 **36 342 972**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	1 036 400	1 036 400
Fond för yttre underhåll	10 920 774	12 574 319
Summa bundet eget kapital	11 957 174	13 610 719

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 907 620	4 337 795
Årets resultat	167 485	1 916 280
Summa fritt eget kapital	8 075 105	6 254 075

Summa eget kapital

Not 15 **20 032 279** **19 864 794**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 230 845	5 176 648
Summa långfristiga skulder		6 230 845	5 176 648

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 434 164	6 115 235
Medlemmarnas inre fond	Not 17	2 494 127	2 348 615
Leverantörsskulder		737 049	1 234 591
Aktuell skatteskuld	Not 18	42 769	69 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 737 490	1 533 451
Summa kortfristiga skulder		9 445 599	11 301 530

Summa skulder

15 676 444 **16 478 178**

Summa eget kapital och skulder

35 708 722 **36 342 972**

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	167 485	1 916 280
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 206 435	1 045 915
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 373 919</u>	<u>2 962 194</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	396 610	-193 360
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-174 860	410 867
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 595 669</u>	<u>3 179 702</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 960 038	-1 889 748
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 960 038</u>	<u>-1 889 748</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till finansinstitut	-626 874	-600 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-626 874</u>	<u>-600 000</u>
Årets kassaflöde	-2 991 244	689 954
Likvida medel vid årets början	9 353 507	8 663 554
Likvida medel vid årets slut	6 362 263	9 353 507

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,3% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 340 620 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	11 408 472	11 351 524
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-212	0
	Hysesintäkt lokaler	138 679	134 836
	Hysesintäkt garage och bilplatser	790 602	722 979
	Hysesintäkt övrigt	56 370	52 004
	Årsavgift el	523 778	487 319
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	612 000	612 000
	Avsatt till inre fond	-359 999	-359 999
	Intäkt andrahandsupplåtelse	29 843	29 473
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	45 190	29 270
	Övriga fakturerade kostnader	708	200
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	78 211	129 641
		13 323 642	13 189 247
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	86 849
		0	86 849
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-960 467	-991 997
	El	-783 903	-791 009
	Uppvärmning	-2 025 758	-1 781 350
	Vatten	-695 497	-605 220
	Renhållning	-365 764	-321 607
	Bevakningskostnader	-2 984	-1 156
	TV, bredband, iptelefoni	-890 400	-959 424
	Obligatoriska besiktningar	-7 721	0
	Serviceavtal	-184 311	-170 497
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 721 832	-1 389 945
	Försäkringar	-273 561	-239 127
	Fastighetsskatt	-424 814	-417 134
	Övriga driftskostnader	-225 979	-157 888
		-8 562 991	-7 826 354
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Byte golvbrunnar	-120 933	-41 770
	Byte VVC-pump o ventiler 2020	0	-50 305
	Byte maskiner i tvättstugor	-38 314	-65 060
	Målning (målning btg gavlar o lekutrustning 2020)	-71 728	-276 420
	Byte dörrar 30%(70% aktiverat)(Byte fönster samt ny dörrmiljö förråd 1	-1 701 071	-40 470
	Målning garage samt byte garagetak 2020	0	-783 103
	Byte ytterbelysning	-212 499	
	Asfaltering garage o p-platser, underhåll bom	0	-174 225
		-2 144 545	-1 431 353

Not 6 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-24 600	-23 995
Förvaltningskostnader	-543 120	-487 588
Kostnader överlåtelse och panter	-47 590	-29 762
Föreningsverksamhet	-16 551	-7 218
Kontorsutrustning och -material	-2 008	-13 694
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 747	0
Konsulter	-85 265	-2 963
Förbrukningsinventarier	-37 684	-16 056
Medlemsavgifter HSB	-80 800	-80 800
Arrende, hyra, leasing	-31 105	-30 953
Kundförluster m m	-136	0
	-870 607	-693 029
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-188 800	-208 400
Revisionsarvode	-8 200	-7 000
Sociala avgifter	-38 045	-42 105
	-235 045	-257 505
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-1 044 975	-923 780
Markanläggningar	-82 804	-43 479
Inventarier	-78 656	-78 656
Summa avskrivningar	-1 206 435	-1 045 915

Not 9	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 764 755	39 334 740
Bidrag för solcellsanläggning som aktiverades 2020	-159 659	0
Årets investering dörrar 70% aktiverat, 30 % underhåll (solpaneler på garagetak 2021)	3 945 249	1 430 015
Ingående anskaffningsvärde mark	696 000	696 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 004 369	600 000
Årets investering markanläggning pergola (4 st uteplatsaltaner 2020)	185 500	404 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 436 214	42 465 124

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 895 026	-15 971 246
Årets avskrivningar byggnader	-1 044 975	-923 780
Ingående avskrivningar markanläggningar	-403 479	-360 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-82 804	-43 479
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 426 284	-17 298 505

Utgående bokfört värde

	28 009 930	25 166 619
--	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	26 610 344	23 869 729
Bokförda värden mark	696 000	696 000
Bokförda värden markanläggningar	703 586	600 890

Fastighetsbeteckning: Körfältet 1, 2, 3 och 7 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	120 000 000	41 000 000	161 000 000	161 000 000
Lokaler	1969	2 580 000	2 551 000	5 131 000	5 131 000
		122 580 000	43 551 000	166 131 000	166 131 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 10	Inventarier och installationer	2021-12-31	2020-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	1 632 443	1 632 443
Årets försäljning, utrangering	-783 792	0
Utgående anskaffningsvärden	848 651	1 632 443
Ingående avskrivningar	-1 317 821	-1 239 165
Årets avskrivningar	-78 656	-78 656
Årets försäljning, utrangering	783 792	0
Utgående avskrivningar	-612 684	-1 317 821

Utgående bokfört värde

	235 967	314 622
--	----------------	----------------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
--------	-------------------------	------------	------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	87 832	33 244
Årets Investering	5 635 268	1 888 972
Omklassificering till undehåll dörrar 30%	-1 701 071	0
Omklassificering till Byggnader & Mark dörrar 70% (Solpaneler o altandäck 2020)	-3 945 249	-1 834 384
Utgående värde pågående nyanläggningar	76 780	87 832

Pågående projekt avser projektering nya parkeringar samt laddplatser

Not 12 Övriga fordringar		
Skattekonto	33 699	87 291
Övriga fordringar, momsfordran	15 323	174 991
	49 022	262 282

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkring	296 944	273 561
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	222 600
Förutbetalad administration	146 621	126 902
Förutbetalad fastighetskötsel	70 452	69 344
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 623	51 885
	559 640	744 292

Not 14 Bank		
SBAB	3 467 533	7 455 227
	3 467 533	7 455 227

Not 15 Eget kapital				
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 036 400	12 574 319	4 337 795	1 916 280
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	1 916 280	-1 916 280
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		491 000	-491 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-2 144 545	2 144 545	
Årets Resultat				167 485
Belopp vid årets utgång	1 036 400	10 920 774	7 907 620	167 485

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,35%	2022-03-01	4 126 668	300 000
Stadshypotek		1,49%	2023-06-30	1 049 980	100 000
Stadshypotek		1,10%	2025-06-30	1 048 106	107 496
Stadshypotek		1,28%	2024-12-30	4 440 255	93 750
				10 665 009	601 246

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 230 845
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 404 984
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 658 779

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	20 725 800	20 725 800
Summa ställda säkerheter	20 725 800	20 725 800

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	2 348 615	2 325 253
Avsättning	359 999	359 999
Uttag	-214 487	-336 637
	2 494 127	2 348 615



0 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	42 769	69 638
	42 769	69 638

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	375 911	303 402
Upplupna räntekostnader	4 529	15 789
Upplupen revision	24 800	22 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 083 536	1 057 492
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	248 714	134 068
	1 737 490	1 533 451

Östersund ____/____ 2022

.....
Andreas Köhler.....
Carl-Göran Westlin.....
David Engström.....
Frena Beletse.....
Ingela Madsen.....
Ingrid Wikström.....
Patrik Gustavsson.....
Marlene Magnussen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....
Natalia Haemig

Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund