

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen City-Senioren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2051.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Örebro.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen P-hus Norr-City. Föreningens andel är 37 procent. Samfälligheten förvaltar garage.

#### Styrelsen

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Matz Liljesson      | Ordförande            |
| Kjell Björling      | Ledamot               |
| Tomas Hamrén        | Ledamot               |
| Ingegerd Isaksson   | Ledamot               |
| Roger Thapper       | Ledamot               |
| Maria Granberg      | Suppleant             |
| Bo Gustafsson       | Suppleant             |
| Caroline Swartström | Huvudansvarig revisor |

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

|                     |                  |                          |
|---------------------|------------------|--------------------------|
| Caroline Swartström | Ordinarie Extern | Grant Thornton Sweden AB |
|---------------------|------------------|--------------------------|

### Valberedning

Kristina Hagström  
Ulla Larsson  
Lars Löfgren

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| BAGERIET 14          | 1992    | Örebro |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 1 flerbostadshus.

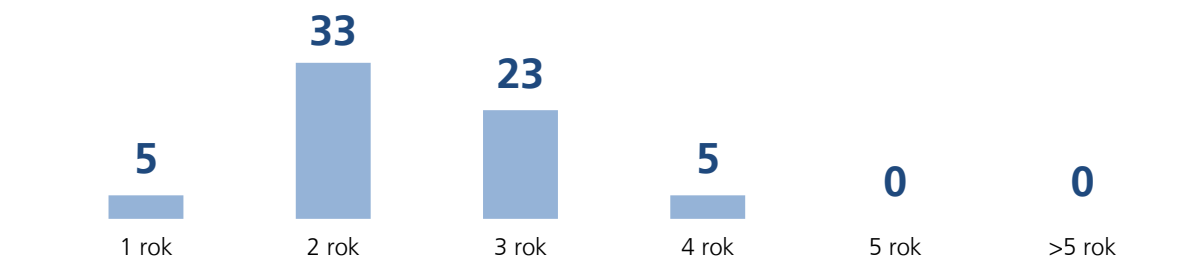
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 573 m<sup>2</sup>, varav 4 723 m<sup>2</sup> utgör boyta och 850 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna   | Yta                | Löptid     |
|--|--------------------|------------|
| Region Örebro län lokal 6601   | 500 m <sup>2</sup> | 2023-12-31 |
| Brottsofferjouren 6604 6213 +<br>6214 + 6215 + 6217 +<br>6218+6223+6226+6252 | 97 m <sup>2</sup>  | 2024-03-31 |
| Lymfklirik 6201 + 6202 + 6205 +<br>6608                                      | 39 m <sup>2</sup>  | 2022-12-31 |
| Hörselhälsan 6219+6220   | 24 m <sup>2</sup>  | 2022-12-31 |
| Kroppsvård Hainer 6224   | 11 m <sup>2</sup>  | 2022-12-31 |
| Psykoaterapeut Landquist 6221  | 11 m <sup>2</sup>  | 2023-02-28 |
| Sjukgymnastik Lisa Frick 6229 +<br>6257                                      | 46 m <sup>2</sup>  | 2022-12-31 |
| Bankomat AB 6610   | 6 m <sup>2</sup>   | 2023-12-31 |
| Psykoaterapi Almer 6228  | 11 m <sup>2</sup>  | 2023-01-31 |
| Massage Honkanen 6225  | 11 m <sup>2</sup>  | 2023-01-01 |
| Hi3G Access AB 6611  | 0 m <sup>2</sup>   | 2023-03-01 |
| 3GIS AB 6609   | 0 m <sup>2</sup>   | 2023-02-28 |
| I Gallerian finns 7 utrymmen som<br>används gemensamt av<br>hyresgästerna.   | 96 m <sup>2</sup>  |            |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar   |
|----------------------|---|
| Festvåningen         | Våningen disponeras av medlemmarna för gemensamma aktiviteter. Medlem får kostnadsfritt hyra för privata evenemang. Medlem har även rätt att för 400 kr hyra lokalen vid enstaka tillfälle för förening där medlemmen är aktiv. Medlem ska själv delta vid aktiviteten. |
| 2 Gästrum            | Gästrummen får hyras av medlem för 100 kr/d/rum   |
| Övrigt               | 2 tvättstugor, snickarbod, däckförråd, styrelsekontor, bibliotek. Medlemmar har förtur till garageplats på plan 6. 2 st parkeringsplatser för gäster på plan 1-4. Trädgård på innergård "OASEN" över garaget på ca 1100 m <sup>2</sup> disponeras av medlemmarna.       |

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll           | År          | Kommentar                        |
|----------------------------|-------------|----------------------------------|
| Polering av golv           | 2021        | Utförd av städfirman.            |
| Dörr i garaget             | 2021        | Säkerhet mot 16 A                |
| Underhållsplan             | 2021 - 2022 | Egeryds Fastighetsförvaltning AB |
| Nytt övervakningssystem    | 2021 - 2022 | Uppdateringar                    |
| Byte av låssystem          | 2020 - 2021 | Helt nytt system.                |
| Elinstallationer i garaget | 2020 - 2022 | Nödvändiga uppdateringar.        |

| <b>Planerat underhåll</b> | <b>År</b> | <b>Kommentar</b>               |
|---------------------------|-----------|--------------------------------|
| Nytt övervakningssystem   | 2022      | Kameraövervakning              |
| Låssystem                 | 2022      | Nytt låssystem ska installeras |
| Termostatventiler byts    | 2022      | Byte sker succesivt vid behov  |

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| <b>Avtal</b>                                     | <b>Leverantör</b>                           |
|--|---|
| Internetleverantör tfn bredband TV               | Tele 2                                      |
| Teknisk förvaltning                              | Styrelsen, Egeryds Fastighetsförvaltning AB |
| Lägenhetsförteckning                             | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB         |
| Ekonomisk förvaltning                            | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB         |
| Hissar   | Kone  |
| Städ   | Golv & städservice i Örebro AB              |
| Säkerhetsskåp för nycklar                        | Firesafe AB                                 |
| Elleverantör                                     | Boo Energi AB                               |
| Gångbaneskötsel                                  | Tekniska förvaltningen Örebro kommun        |
| Ventilation                                      | Lars Eklund VVS-Service AB                  |
| Brandlarm i samtliga lägenheter med övervakning. | Verisure Sverige AB                         |
| Underhållsplan                                   | Egeryds Fastighetsförvaltning AB            |

### **Övrig information**

#### **OASEN**

Trädgården, c:a 1 100 kvm, är belägen mellan huskropparna på garaget. Skötseln under sommaren har delats upp så några, som har visat intresse, tar hand om en specifik del av trädgården. Vi har en trädgårdsgrupp. Trädgården används till olika typer av aktiviteter.

#### **VÄRDINNAN**

Föreningen har ej längre någon värdinna anställd. Kommunens bidrag för denna verksamhet har upphört.

#### **GEMENSAMHETSVÅNINGEN**

Våningen innehåller matsal som rymmer c:a 60 personer. Det finns kök och utrusning m.m.

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Som framgår av årsredovisningen är bostadsrättsföreningens ekonomi god. Under år 2021 har amorteringar på långfristiga skulder skett med 1 035 tkr. Lånen är placerade på ett långsiktigt sätt. Fastighetskostnaderna är i stort sett enligt budget. För att långsiktigt planera bostadsrättsföreningens ekonomi finns en långtidsbudget. Denna revideras löpande.

#### **INFORMATION**

Informationsmöten hålls för att informera medlemmarna rörande bostadsrättsföreningen. Anteckningar från informationsträffarna delas ut till alla medlemmar.

#### **ÖVRIGT**

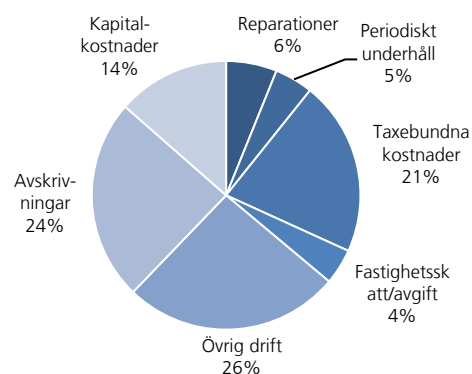
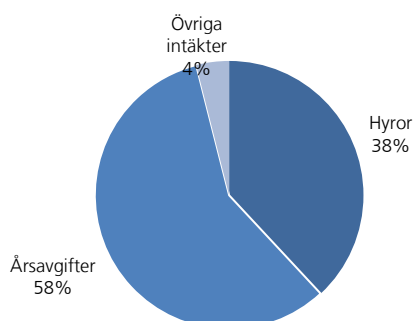
På grund av covid-19 (corona) pandemin har föreningens aktiviteter påverkats.

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>5 252 475</b> | <b>4 594 374</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 5 232 271        | 5 940 492        |
| Finansiella intäkter                     | 28 060           | 49 617           |
| Minskning långa fordringar               | 0                | 9 175            |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 19 283           | 0                |
|  | <b>5 279 614</b> | <b>5 999 284</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 3 231 130        | 3 453 866        |
| Finansiella kostnader                    | 703 032          | 714 637          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 56 704           |
| Minskning av långfristiga skulder        | 1 034 897        | 1 032 234        |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 59 767           | 83 742           |
|  | <b>5 028 825</b> | <b>5 341 183</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>5 503 264</b> | <b>5 252 475</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>250 789</b>   | <b>658 101</b>   |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har sedvanlig fastighetsförvaltning utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st  
Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 642   | 644   | 643   | 693   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 2 033 | 2 030 | 2 015 | 1 964 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 9 284 | 9 504 | 9 722 | 9 940 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 73    | 58    | 71    | 67    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 92    | 77    | 87    | 91    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 13    | 16    | 15    | 12    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 126   | 128   | 127   | 147   |
| Soliditet (%)                            | 37    | 37    | 36    | 35    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 69    | 569   | 253   | 533   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 5 245 | 5 443 | 5 425 | 5 637 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 723 m<sup>2</sup> bostäder och 850 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 9 512 000                  | 0                        | 0  | 9 512 000                  |
| Fond för yttre underhåll       | 7 403 696                  | 453 000                  | -223 074   | 7 173 770                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>16 915 696</b>          | <b>453 000</b>           | <b>-223 074</b>  | <b>16 685 770</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | 9 562 623                  | -453 000                 | 783 647  | 9 231 976                  |
| Årets resultat                 | 65 136                     | 65 136                   | -560 573   | 560 573                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>9 627 759</b>           | <b>-387 864</b>          | <b>223 074</b>   | <b>9 792 549</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>26 543 455</b>          | <b>65 136</b>            | <b>0</b>   | <b>26 478 319</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                  |
|--|------------------|
| årets resultat   | 65 136           |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 10 015 623       |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-453 000</u>  |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>9 627 759</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

|                  |
|------------------|
| <u>236 906</u>   |
| <b>9 864 665</b> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2021              | 2020              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 5 245 382         | 5 443 397         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | -13 111           | 497 096           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>5 232 271</b>  | <b>5 940 492</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 602 827        | -2 470 410        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -332 881          | -412 980          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -291 559          | -562 421          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -1 261 033        | -1 261 033        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-4 488 300</b> | <b>-4 706 844</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>743 971</b>    | <b>1 233 648</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 28 060            | 49 617            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -703 032          | -714 637          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-674 971</b>   | <b>-665 020</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>68 999</b>     | <b>568 628</b>    |
| <b>SKATT</b>                                     |       |                   |                   |
| Statlig inkomstskatt                             |       | -3 863            | -8 055            |
|  |       | <b>-3 863</b>     | <b>-8 055</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>65 136</b>     | <b>560 573</b>    |



---

## Balansräkning

---

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |          | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                   |                   |
| Byggnader                                      | Not 8,15 | 65 767 691        | 67 028 725        |
| Inventarier                                    | Not 9    | 6 521             | 6 521             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>65 774 212</b> | <b>67 035 246</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10   | 30 850            | 30 850            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>30 850</b>     | <b>30 850</b>     |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>65 805 062</b> | <b>67 066 096</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |          | 2 078             | 3 647             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 11   | 1 885 241         | 1 653 247         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12   | 87 071            | 69 318            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>1 974 390</b>  | <b>1 726 212</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |          | 3 639 758         | 3 656 431         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |          | <b>3 639 758</b>  | <b>3 656 431</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>5 614 149</b>  | <b>5 382 643</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>71 419 211</b> | <b>72 448 738</b> |

---

## Balansräkning

---

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 9 512 000         | 9 512 000         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13    | 7 403 696         | 7 173 770         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>16 915 696</b> | <b>16 685 770</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 9 562 623         | 9 231 976         |
| Årets resultat                                 |           | 65 136            | 560 573           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |           | <b>9 627 759</b>  | <b>9 792 549</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>26 543 455</b> | <b>26 478 319</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14,15 | 35 814 267        | 43 850 108        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>35 814 267</b> | <b>43 850 108</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 8 035 944         | 1 035 000         |
| Leverantörsskulder                             |           | 354 198           | 377 580           |
| Skatteskulder                                  |           | 20 983            | 35 266            |
| Övriga skulder                                 |           | 296 952           | 265 342           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16    | 353 412           | 407 123           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>9 061 489</b>  | <b>2 120 311</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>71 419 211</b> | <b>72 448 738</b> |

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar         | 2021   | 2020   |
|-----------------------|--------|--------|
| Byggnader             | 100 år | 100 år |
| Fastighetsförbättring | 20 år  | 20 år  |
| Yttre anläggningar    | 33 år  | 33 år  |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                              | 2021             | 2020             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                  | 3 033 620        | 3 040 909        |
| Hyror lokaler momspliktiga   | 1 275 782        | 1 273 934        |
| Hyror lokaler                | 452 690          | 451 663          |
| Hyror garage                 | 245 100          | 254 000          |
| Hyror förråd                 | 18 300           | 18 300           |
| Samfällighetsintäkter        | 0                | 257 616          |
| Elintäkter                   | 39 395           | -9 021           |
| Elintäkter moms              | 141 949          | 112 338          |
| Trappstädnings-/Städavgifter | 7 920            | 7 920            |
| Övriga debiterade avgifter   | 19 980           | 19 980           |
| Gästlägenhet                 | 10 600           | 15 700           |
| Öresutjämning                | 45               | 57               |
|                              | <b>5 245 382</b> | <b>5 443 397</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>    |
|--------------|-------------------------------|------------------|----------------|
|              | Skattereduktion               | 0                | 11 203         |
|              | Kommunalt bidrag              | 0                | 190 855        |
|              | Försäkringsersättning         | 0                | 252 808        |
|              | Övriga intäkter               | -13 111          | 42 230         |
|              |                               | <b>-13 111</b>   | <b>497 096</b> |
| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>         | <b>2021</b>      | <b>2020</b>    |
|              | <b>Fastighetskostnader</b>    |                  |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad | 102 946          | 45 950         |
|              | Fastighetsskötsel beställning | 22 837           | 30 096         |
|              | Snöröjning/sandning           | 58 968           | 27 711         |
|              | Städning entreprenad          | 110 146          | 104 734        |
|              | Städning enligt beställning   | 21 639           | 55 390         |
|              | Hissbesiktning                | 9 452            | 16 381         |
|              | Bevakning                     | 106 545          | 52 565         |
|              | Gemensamma utrymmen           | 1 225            | 1 225          |
|              | Garage/parkering              | 8 400            | 7 800          |
|              | Gård                          | 10 760           | 17 690         |
|              | Serviceavtal                  | 68 911           | 113 072        |
|              | Förbrukningsmateriel          | 24 299           | 33 648         |
|              | Teleport/hissanläggning       | 9 925            | 9 913          |
|              | Störningsjour och larm        | 0                | 2 753          |
|              | Brandskydd                    | 6 101            | 29 154         |
|              | Fordon                        | 520              | 1 494          |
|              |                               | <b>562 674</b>   | <b>549 576</b> |
|              | <b>Reparationer</b>           |                  |                |
|              | Fastighet förbättringar       | 800              | 5 824          |
|              | Brf Lägenheter                | 8 289            | 1 771          |
|              | Lokaler                       | 31 894           | 44 006         |
|              | Tvättstuga                    | 22 262           | 2 112          |
|              | Sophantering/återvinning      | 625              | 0              |
|              | Entré/trapphus                | 30 430           | 92 250         |
|              | Lås                           | 35 449           | 26 726         |
|              | VVS                           | 46 100           | 16 396         |
|              | Värmeanläggning/undercentral  | 0                | 62 608         |
|              | Ventilation                   | 37 352           | 43 460         |
|              | Elinstallationer              | 21 668           | 19 192         |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon  | 1 372            | 0              |
|              | Hiss                          | 17 330           | 6 035          |
|              | Tak                           | 35 975           | 0              |
|              | Mark/gård/utemiljö            | 6 615            | 4 741          |
|              | Garage/parkering              | 14 326           | 47 761         |
|              | Skador/klotter/skadegörelse   | 7 656            | 9 705          |
|              | Vattenskada                   | 0                | 17 531         |
|              |                               | <b>318 145</b>   | <b>400 118</b> |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>   |                  |                |
|              | Lås                           | 187 904          | 185 099        |
|              | Installationer                | 49 002           | 0              |
|              | Garage/parkering              | 0                | 37 975         |
|              |                               | <b>236 906</b>   | <b>223 074</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>   |                  |                |
|              | El                            | 406 605          | 324 678        |
|              | Värme                         | 515 048          | 426 673        |
|              | Vatten                        | 71 045           | 90 354         |
|              | Sophämtning/renhållning       | 101 443          | 70 281         |
|              |                               | <b>1 094 140</b> | <b>911 986</b> |

|   |                                 |                  |                  |
|---|---------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Övriga driftkostnader</b>            |                                 |                  |                  |
| Försäkring                              |                                 | 67 469           | 66 214           |
| Samfällighetsavgift                     |                                 | 1 911            | 0                |
| Kabel-TV                                |                                 | 97 341           | 97 517           |
| Bredband                                |                                 | 947              | 611              |
|   |                                 | <b>167 668</b>   | <b>164 342</b>   |
| <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>  |                                 | <b>223 294</b>   | <b>221 314</b>   |
| <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>            |                                 | <b>2 602 827</b> | <b>2 470 410</b> |
| <b>Not 5</b>                            | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
| Kreditupplysning                        |                                 | 1 875            | 1 225            |
| Medlemsinformation                      |                                 | 5 912            | 6 284            |
| Tele- och datakommunikation             |                                 | 19 504           | 15 245           |
| Juridiska åtgärder                      |                                 | 67 833           | 56 989           |
| Hysesförluster                          |                                 | 0                | 0                |
| Revisionsarvode extern revisor          |                                 | 29 928           | 24 501           |
| Föreningskostnader                      |                                 | 15 621           | 24 158           |
| Styrelseomkostnader                     |                                 | 1 097            | 0                |
| Fritids- och trivselkostnader           |                                 | 33 567           | 45 672           |
| Förvaltningsarvode                      |                                 | 109 212          | 106 879          |
| Administration                          |                                 | 15 618           | 21 581           |
| Korttidsinventarier                     |                                 | 1 000            | 11 922           |
| Konsultarvode                           |                                 | 9 759            | 76 876           |
| Tidningar facklitteratur                |                                 | 685              | 448              |
| Föreningsavgifter                       |                                 | 14 729           | 14 729           |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För          |                                 | 6 540            | 6 470            |
|   |                                 | <b>332 881</b>   | <b>412 980</b>   |
| <b>Not 6</b>                            | <b>PERSONALKOSTNADER</b>        | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
| <b>Anställda och personalkostnader</b>  |                                 |                  |                  |
| Föreningen har haft anställda.          |                                 |                  |                  |
| <b>Följande ersättningar har utgått</b> |                                 |                  |                  |
| Styrelse och internrevisor              |                                 | 122 000          | 138 000          |
| Löner                                   |                                 | 131 291          | 313 137          |
| Kostnadsersättningar                    |                                 | 2 093            | 3 192            |
| Sociala kostnader                       |                                 | 36 175           | 108 092          |
|   |                                 | <b>291 559</b>   | <b>562 421</b>   |
| <b>Not 7</b>                            | <b>AVSKRIVNINGAR</b>            | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
| Byggnad                                 |                                 | 766 771          | 766 771          |
| Förbättringar                           |                                 | 494 262          | 494 262          |
|   |                                 | <b>1 261 033</b> | <b>1 261 033</b> |

| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER</b>                               | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|--------------|--|--------------------|--------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|              | Vid årets början                               | 92 811 516         | 92 811 516         |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>92 811 516</b>  | <b>92 811 516</b>  |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|              | Vid årets början                               | -25 782 791        | -24 521 758        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | -1 261 033         | -1 261 033         |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-27 043 824</b> | <b>-25 782 791</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>65 767 691</b>  | <b>67 028 725</b>  |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 3 113 000          | 3 113 000          |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                         | 61 400 000         | 61 400 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                            | 33 300 000         | 33 300 000         |
|              |  | <b>94 700 000</b>  | <b>94 700 000</b>  |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                    |                    |
|              | Bostäder                                       | 82 000 000         | 82 000 000         |
|              | Lokaler  | 12 700 000         | 12 700 000         |
|              |  | <b>94 700 000</b>  | <b>94 700 000</b>  |
| <b>Not 9</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|              | Akkumulerade anskaffningsvärden                |                    |                    |
|              | Vid årets början                               | 230 006            | 230 006            |
|              | Nyanskaffningar                                | 0                  | 0                  |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>230 006</b>     | <b>230 006</b>     |
|              | Akkumulerade avskrivningar enligt plan         |                    |                    |
|              | Vid årets början                               | -223 485           | -223 485           |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                  | 0                  |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-223 485</b>    | <b>-223 485</b>    |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>6 521</b>       | <b>6 521</b>       |

| <b>Not 10</b> ANDRA LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV       |                            |   |  |   |
|---|----------------------------|---|--|---|
|   | <b>Nominellt<br/>värde</b> | <b>Bokfört<br/>värde<br/>2021-12-31</b> | <b>Verkligt<br/>värde<br/>2021-12-31</b> | <b>Bokfört<br/>värde<br/>2020-12-31</b> |
| Swedbank 225st  | 21 150                     | 30 850                                  | 40 973                                   | 30 850                                  |
|   |                            | <b>30 850</b>                           | <b>40 973</b>                            | <b>30 850</b>                           |
| <b>Not 11</b> ÖVRIGA FORDRINGAR                               |                            | <b>2021-12-31</b>                       | <b>2020-12-31</b>                        |   |
| Avräkning vidarefakturering                                   |                            | 0                                       | 585                                      |   |
| Skattekonto   |                            | 8 762                                   | 52 475                                   |   |
| Momsavräkning   |                            | 12 974                                  | 3 578                                    |   |
| Klientmedel hos SBC   |                            | 1 319 396                               | 1 596 044                                |   |
| Fordringar kreditfakturor                                     |                            | 0                                       | 565                                      |   |
| Räntekonto hos SBC  |                            | 544 110                                 | 0  |   |
|   |                            | <b>1 885 241</b>                        | <b>1 653 247</b>                         |   |
| <b>Not 12</b> FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER |                            | <b>2021-12-31</b>                       | <b>2020-12-31</b>                        |   |
| Upplupna elintäkter   |                            | 84 071                                  | 69 318                                   |   |
| Gästlägenhet  |                            | 3 000                                   | 0  |   |
|   |                            | <b>87 071</b>                           | <b>69 318</b>                            |   |
| <b>Not 13</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL                        |                            | <b>2021-12-31</b>                       | <b>2020-12-31</b>                        |   |
| Vid årets början  |                            | 7 173 770                               | 6 917 669                                |   |
| Reservering enligt stadgar                                    |                            | 453 000                                 | 453 000                                  |   |
| Reservering enligt stämmobeslut                               |                            | 0                                       | 0  |   |
| lanspråktagande enligt stadgar                                |                            | 0                                       | 0  |   |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut                           |                            | -223 074                                | -196 899                                 |   |
| <b>Vid årets slut</b>   |                            | <b>7 403 696</b>                        | <b>7 173 770</b>                         |   |

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | <b>Räntesats</b><br><b>2021-12-31</b> | <b>Belopp</b><br><b>2021-12-31</b> | <b>Belopp</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| SBAB   | 1,380 %                               | 12 000 000                         | 12 000 000                         | 2029-10-11                       |
| SBAB   | 2,190 %                               | 5 000 000                          | 5 000 000                          | 2025-01-17                       |
| SBAB   | 1,210 %                               | 6 850 211                          | 6 885 108                          | 2026-10-12                       |
| SBAB   | 1,140 %                               | 1 000 000                          | 2 000 000                          | 2022-10-11                       |
| SBAB   | 1,860 %                               | 7 000 000                          | 7 000 000                          | 2022-01-17                       |
| SBAB   | 1,640 %                               | 12 000 000                         | 12 000 000                         | 2024-01-12                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                       | <b>43 850 211</b>                  | <b>44 885 108</b>                  |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                       | -8 035 944                         | -1 035 000                         |                                  |
|  |                                       | <b>35 814 267</b>                  | <b>43 850 108</b>                  |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 670 491 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 89 623 000        | 89 623 000        |

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Sociala avgifter   | 0                 | 6 278             |
| Ränta              | 16 982            | 17 967            |
| Avgifter och hyror | 336 430           | 362 897           |
| Lön                | 0                 | 19 981            |
|                    | <b>353 412</b>    | <b>407 123</b>    |

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbete är planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Örebro den / 2022

Matz Liljesson  
Ordförande

Kjell Björling  
Ledamot

Tomas Hamrén  
Ledamot

Ingegerd Isaksson  
Ledamot

Roger Thapper  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Grant Thornton Sweden AB  
Caroline Swartström  
Auktoriserad revisor