



# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stocken i Stockholm

Org.nr: 702002-1858

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Offerstocken 1 fastighetsbeteckning i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt                        | Antal | Kvm    |
|-------------------------------|-------|--------|
| Bostadsrätter                 | 191   | 12 934 |
| Lokaler                       | 6     | 0      |
| Parkeringar och garageplatser | 89    | 0      |

Föreningens fastighet är byggd 1959 värdeår 1959.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Husbesiktning, brandskyddskontroll, besiktning av skyddsrum.
- Garantibesiktning av fönster, fasad, balkonger.
- Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) samt injustering.
- Stampsplning.
- Plantering av nya buskar runt husen samt asfaltering utanför hus C.
- Byte till Led-belysning i trapphusen.
- Ny hemsida.
- Reparation av bastun.
- Höststädning med fiskdamm, glöggkväll.

#### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt  | Byggnadsdel | Åtgärd                               |
|-----------|-------------|--------------------------------------|
| 2022      | Byggnad     | Relining 6 avloppsstammar från taken |
| 2022      | Byggnad     | Renovering av trapphusen             |
| 2023-2024 | Byggnad     | Utbyte av termostater i lägenheter   |
| 2023-2025 | Byggnad     | Installation solceller               |

#### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt  | Byggnadsdel | Åtgärd                 |
|-----------|-------------|------------------------|
| 2019-2021 | Byggnad     | Fasadrenovering        |
| 2019      | Byggnad     | Fönsterbyte            |
| 2019      | Byggnad     | Balkongbyte            |
| 2014-2015 |             | Dränering              |
| 2013      | Byggnad     | Renovering tvättstugor |
| 1996      | Byggnad     | Stambyte               |

## Förvaltningsberättelse

### Övriga väsentliga händelser

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27. Vid stämman deltog 64 medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-27 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem    | Roll        |
|-------------------|-------------|
| Anna Jordahl      | Ledamot     |
| Håkan Rosén       | Ledamot     |
| Ingrid Bodell     | Ledamot     |
| Lenny Svärdinger  | Ledamot     |
| Milenko Todorovic | HSB-ledamot |
| Per-Åke Hellgren  | Ledamot     |
| Lil Sångberg      | Suppleant   |
| Ewa Wahlström     | Suppleant   |

Under perioden från stämman 2021-05-27 har styrelsen haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem    | Roll        |
|-------------------|-------------|
| Anna Jordahl      | Ledamot     |
| Cathrine Leander  | Ledamot     |
| Håkan Rosén       | Ledamot     |
| Lenny Svärdinger  | Ledamot     |
| Maria Ekendahl    | Ledamot     |
| Milenko Todorovic | HSB-ledamot |
| Ewa Wahlström     | Suppleant   |
| Frida Stensmar    | Suppleant   |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Rosén, Lenny Svärdinger, Ewa Wahlström och Frida Stensmar.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per-Åke Hellgren, Ingrid Bodell, Håkan Rosén, Lenny Svärdinger, Maria Ekendahl, Anna Jordahl. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

|                  |                                   |
|------------------|-----------------------------------|
| Henrik Appelblom | Föreningsvald ordinarie           |
| Nicklas Selander | Föreningsvald suppleant           |
| BoRevision       | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

### Valberedning

Valberedningen består av Ki Nilson-Karnerud, Annika Sundin och Safiyeh Ghaderi-Nejad.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-10-05.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

## Förvaltningsberättelse

### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 259 (256) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 18 (19) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal                | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm         | 142   | 216   | 165   | 186   | 177   |
| Skuldsättning, kr/kvm    | 5 874 | 5 981 | 6 118 | 5 439 | 1 254 |
| Räntekänslighet, %       | 9%    | 10%   | 10%   | 9%    | 2%    |
| Energikostnad, kr/kvm    | 210   | 172   | 189   | 190   | 177   |
| Driftskostnad, kr/kvm*   | 481   | 394   | 425   | 416   | 392   |
| Årsavgifter, kr/kvm      | 627   | 627   | 601   | 592   | 553   |
| Totala intäkter, kr/kvm* | 671   | 660   | 633   | 627   | 588   |

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

| Övriga nyckeltal                        | 2021   | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|-----------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 8 679  | 8 537 | 8 178 | 8 087 | 7 599 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | -1 071 | -544  | 1 177 | 1 666 | 1 545 |
| Soliditet %                             | 15%    | 16%   | 16%   | 16%   | 41%   |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Förklaring av nyckeltal

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

## Förvaltningsberättelse

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

|                                         |   |                   |
|-----------------------------------------|---|-------------------|
| Rörelseintäkter                         |   | 8 678 951         |
| Rörelsekostnader                        | - | 9 120 311         |
| Finansiella poster                      | - | 629 349           |
| Extraordinära poster                    | + | 0                 |
| <b>Årets resultat</b>                   |   | <b>-1 070 709</b> |
| Planerat underhåll                      | + | 734 413           |
| Avskrivningar och utrangeringar         | + | 2 170 365         |
| <b>Årets sparande</b>                   |   | <b>1 834 069</b>  |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> |   | <b>142</b>        |

### Förändring eget kapital

|                              | Insatser  | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------|-----------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 1 092 035 | 991 870                 | 8 698 857        | 4 862 696              | -543 964          |
| Reservering till fond 2021   |           |                         | 800 000          | -800 000               |                   |
| Ianspråktagande av fond 2021 |           |                         | -734 413         | 734 413                |                   |
| Balanserat i ny räkning      |           |                         |                  | -543 964               | 543 964           |
| Årets resultat               |           |                         |                  |                        | -1 070 709        |
| Belopp vid årets slut        | 1 092 035 | 991 870                 | 8 764 444        | 4 253 144              | -1 070 709        |

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                   | 4 318 731        |
| Årets resultat                        | -1 070 709       |
| Reservering till underhållsfond       | -800 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond     | 734 413          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>3 182 435</b> |

#### Stämman har att ta ställning till:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>3 182 435</b> |
|-------------------------|------------------|

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning                                   |       | 2021-12-31        | 2020-12-31      |
|---------------------------------------------------|-------|-------------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                   |                 |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 8 678 951         | 8 536 698       |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                   |                 |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -5 116 425        | -4 298 350      |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -228 241          | -171 643        |
| Planerat underhåll                                |       | -734 413          | 0               |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -870 867          | -627 197        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -2 170 365        | -2 177 820      |
| Övriga rörelsekostnader                           | Not 5 | 0                 | -1 159 585      |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -9 120 311        | -8 434 596      |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-441 361</b>   | <b>102 102</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                   |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 6 | 1 333             | 2 218           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 7 | -630 682          | -648 285        |
| Summa finansiella poster                          |       | -629 349          | -646 067        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>-1 070 709</b> | <b>-543 964</b> |
| Skatt på årets resultat                           |       | 0                 | 0               |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-1 070 709</b> | <b>-543 964</b> |

| Balansräkning                                | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | Not 8 89 589 604  | 91 635 141        |
|                                              | 89 589 604        | 91 635 141        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 9 500         | 500               |
|                                              | 500               | 500               |
| Summa anläggningstillgångar                  | 89 590 104        | 91 635 641        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    | -386              | 11 774            |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                | 1 287 738         | 1 620 796         |
| Placeringskonto HSB Stockholm                | 461 308           | 460 848           |
| Övriga fordringar                            | Not 10 64 511     | 51 844            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 337 093    | 341 342           |
|                                              | 2 150 264         | 2 486 604         |
| Kassa och bank                               | Not 12 61 970     | 54 284            |
| Summa omsättningstillgångar                  | 2 212 234         | 2 540 888         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <b>91 802 338</b> | <b>94 176 529</b> |

| Balansräkning                                |        | 2021-12-31               | 2020-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Insatser                                     |        | 1 092 035                | 1 092 035                |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 991 870                  | 991 870                  |
| Yttre underhållsfond                         |        | 8 764 444                | 8 698 857                |
|                                              |        | <u>10 848 349</u>        | <u>10 782 762</u>        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 4 253 144                | 4 862 696                |
| Årets resultat                               |        | -1 070 709               | -543 964                 |
|                                              |        | <u>3 182 435</u>         | <u>4 318 731</u>         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>14 030 784</u>        | <u>15 101 493</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 57 975 006               | 47 525 006               |
|                                              |        | <u>57 975 006</u>        | <u>47 525 006</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 17 995 414               | 29 832 914               |
| Leverantörsskulder                           |        | 430 522                  | 458 589                  |
| Skatteskulder                                |        | 24 601                   | 22 007                   |
| Fond för inre underhåll                      |        | 4 127                    | 4 127                    |
| Övriga skulder                               | Not 15 | 43 986                   | 34 518                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 1 297 899                | 1 197 875                |
|                                              |        | <u>19 796 548</u>        | <u>31 550 030</u>        |
| Summa skulder                                |        | <u>77 771 554</u>        | <u>79 075 036</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>91 802 338</u></b> | <b><u>94 176 529</u></b> |

| Kassaflödesanalys                                        | 2021-12-31       | 2020-12-31        |
|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                  |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | -1 070 709       | -543 964          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                  |                   |
| Avskrivningar                                            | 2 170 365        | 2 177 820         |
| Utrangering                                              | 0                | -1 010 785        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 099 656        | 623 071           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                  |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 3 742            | 23 883            |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 84 018           | -3 934 322        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 187 416        | -3 287 368        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                  |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | -124 828         | -1 784 627        |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -124 828         | -1 784 627        |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                  |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -1 387 500       | -1 775 001        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -1 387 500       | -1 775 001        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-324 912</b>  | <b>-6 846 996</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>2 135 928</b> | <b>8 982 923</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>1 811 016</b> | <b>2 135 928</b>  |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(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.

**Avskrivning 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 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8% av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Maskiner och inventarier är fullt avskrivna.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 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.

| Noter                                                   | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                  |                  |
| Årsavgifter                                             | 8 111 726        | 8 115 372        |
| Hyrer                                                   | 309 145          | 314 805          |
| Övriga intäkter                                         | 260 480          | 116 946          |
| Bruttoomsättning                                        | 8 681 351        | 8 547 123        |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | -2 400           | -10 425          |
|                                                         | <b>8 678 951</b> | <b>8 536 698</b> |
| <b>Not 2 Drift och underhåll</b>                        |                  |                  |
| Fastighetsskötsel och lokavård                          | 288 575          | 124 172          |
| Reparationer                                            | 780 357          | 586 103          |
| El                                                      | 508 995          | 351 593          |
| Uppvärmning                                             | 1 663 502        | 1 520 942        |
| Vatten                                                  | 538 091          | 355 913          |
| Sophämtning                                             | 252 886          | 241 022          |
| Fastighetsförsäkring                                    | 175 338          | 162 344          |
| Kabel-TV och bredband                                   | 301 838          | 301 774          |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                    | 278 669          | 280 579          |
| Förvaltningsarvoden                                     | 278 547          | 333 845          |
| Övriga driftkostnader                                   | 49 627           | 40 063           |
|                                                         | <b>5 116 425</b> | <b>4 298 350</b> |
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                   |                  |                  |
| Bevakningskostnader                                     | 8 190            | 0                |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | 102 006          | 77 631           |
| Administrationskostnader                                | 69 660           | 46 502           |
| Extern revision                                         | 19 375           | 17 500           |
| Medlemsavgifter                                         | 29 010           | 30 010           |
|                                                         | <b>228 241</b>   | <b>171 643</b>   |
| <b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>              |                  |                  |
| Arvode styrelse                                         | 204 060          | 101 520          |
| Revisionsarvode                                         | 9 000            | 9 000            |
| Övriga arvoden                                          | 6 200            | 3 800            |
| Löner och övriga ersättningar                           | 354 704          | 305 185          |
| Sociala avgifter                                        | 169 157          | 94 804           |
| Uttagsbeskattning                                       | 112 850          | 95 126           |
| Pensionskostnader och förpliktelser                     | 11 639           | 13 285           |
| Övriga personalkostnader                                | 3 257            | 4 477            |
|                                                         | <b>870 867</b>   | <b>627 197</b>   |
| <b>Not 5 Övriga rörelsekostnader</b>                    |                  |                  |
| Utrangering                                             | 0                | 1 159 585        |
|                                                         | <b>0</b>         | <b>1 159 585</b> |
| <b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                  |                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 519              | 1 391            |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto                       | 461              | 462              |
| Övriga ränteintäkter                                    | 353              | 366              |
|                                                         | <b>1 333</b>     | <b>2 218</b>     |
| <b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                  |                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 629 106          | 646 259          |
| Övriga räntekostnader                                   | 1 576            | 2 026            |
|                                                         | <b>630 682</b>   | <b>648 285</b>   |

| Noter                                                                                                                                       | 2021-12-31                                          | 2020-12-31         |                  |            |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|------------------|------------|----------------------|
| <b>Not 8</b>                                                                                                                                | <b>Byggnader och mark</b>                           |                    |                  |            |                      |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                                                     |                    |                  |            |                      |
| Anskaffningsvärde byggnader                                                                                                                 | 120 786 184                                         | 52 236 011         |                  |            |                      |
| Anskaffningsvärde mark                                                                                                                      | 795 000                                             | 795 000            |                  |            |                      |
| Årets utrangeringar                                                                                                                         | 0                                                   | -1 159 185         |                  |            |                      |
| Årets investeringar                                                                                                                         | 124 828                                             | 69 709 358         |                  |            |                      |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>121 706 012</b>                                  | <b>121 581 184</b> |                  |            |                      |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                                                     |                    |                  |            |                      |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -29 946 043                                         | -28 779 008        |                  |            |                      |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -2 170 365                                          | -2 177 820         |                  |            |                      |
| Årets utrangeringar                                                                                                                         | 0                                                   | 1 010 785          |                  |            |                      |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-32 116 408</b>                                  | <b>-29 946 043</b> |                  |            |                      |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                                                                                                               | <b>89 589 604</b>                                   | <b>91 635 141</b>  |                  |            |                      |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                                                     |                    |                  |            |                      |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 111 000 000                                         | 111 000 000        |                  |            |                      |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                              | 87 000 000                                          | 87 000 000         |                  |            |                      |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>198 000 000</b>                                  | <b>198 000 000</b> |                  |            |                      |
| <b>Not 9</b>                                                                                                                                | <b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       |                    |                  |            |                      |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 500                                                 | 500                |                  |            |                      |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                                                    | <b>500</b>                                          | <b>500</b>         |                  |            |                      |
| Andel i HSB Stockholm                                                                                                                       | 500                                                 | 500                |                  |            |                      |
| <b>Not 10</b>                                                                                                                               | <b>Övriga kortfristiga fordringar</b>               |                    |                  |            |                      |
| Skattekonto                                                                                                                                 | 64 511                                              | 51 844             |                  |            |                      |
|                                                                                                                                             | <b>64 511</b>                                       | <b>51 844</b>      |                  |            |                      |
| <b>Not 11</b>                                                                                                                               | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                    |                  |            |                      |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 337 093                                             | 341 342            |                  |            |                      |
|                                                                                                                                             | <b>337 093</b>                                      | <b>341 342</b>     |                  |            |                      |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                                                     |                    |                  |            |                      |
| <b>Not 12</b>                                                                                                                               | <b>Kassa och bank</b>                               |                    |                  |            |                      |
| Handelsbanken                                                                                                                               | 61 970                                              | 54 284             |                  |            |                      |
|                                                                                                                                             | <b>61 970</b>                                       | <b>54 284</b>      |                  |            |                      |
| <b>Not 13</b>                                                                                                                               | <b>Skulder till kreditinstitut</b>                  |                    |                  |            |                      |
| Låneinstitut                                                                                                                                | Lånenummer                                          | Ränta              | Villkorsändr dag | Belopp     | Nästa års amortering |
| Stadshypotek AB                                                                                                                             | 119574                                              | 0,99%              | 2022-09-01       | 10 000 000 | 0                    |
| Stadshypotek AB                                                                                                                             | 148077                                              | 0,36%              | 2022-12-30       | 3 545 438  | 250 000              |
| Stadshypotek AB                                                                                                                             | 274602                                              | 0,93%              | 2025-04-30       | 24 300 000 | 200 000              |
| Stadshypotek AB                                                                                                                             | 300142                                              | 0,68%              | 2023-09-30       | 4 300 000  | 100 000              |
| Stadshypotek AB                                                                                                                             | 300144                                              | 0,68%              | 2023-09-01       | 9 775 000  | 100 000              |
| Stadshypotek AB                                                                                                                             | 335433                                              | 0,59%              | 2022-04-07       | 3 400 000  | 500 000              |
| Stadshypotek AB                                                                                                                             | 341608                                              | 0,55%              | 2022-04-30       | 649 976    | 200 000              |
| Stadshypotek AB                                                                                                                             | 391547                                              | 0,59%              | 2024-09-01       | 20 000 000 | 0                    |
|                                                                                                                                             |                                                     |                    |                  | 75 970 414 | 1 350 000            |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                                                                         |                                                     |                    |                  |            | 69 220 414           |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                                                                                       |                                                     |                    |                  |            | <b>57 975 006</b>    |

| Noter                                                                                                                                                                                 | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                                                                             |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut                                                                                                                        | 79 865 000        | 79 865 000        |
| <b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                                                             |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld                                                                                                                                                  | 17 995 414        | 29 832 914        |
|                                                                                                                                                                                       | <b>17 995 414</b> | <b>29 832 914</b> |
| Varav amortering                                                                                                                                                                      | 1 350 000         | 1 250 000         |
| <b>Not 15 Övriga skulder</b>                                                                                                                                                          |                   |                   |
| Momsskuld                                                                                                                                                                             | 27 715            | 24 665            |
| Källskatt                                                                                                                                                                             | 16 271            | 9 853             |
|                                                                                                                                                                                       | <b>43 986</b>     | <b>34 518</b>     |
| <b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                                                                                                                            |                   |                   |
| Upplupna räntekostnader                                                                                                                                                               | 39 110            | 48 448            |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                                       | 789 334           | 707 086           |
| Övriga upplupna kostnader                                                                                                                                                             | 469 455           | 442 341           |
|                                                                                                                                                                                       | <b>1 297 899</b>  | <b>1 197 875</b>  |
| Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.            |                   |                   |
| <b>Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut</b>                                                                                                                                   |                   |                   |
| Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut                                                                                                                                  |                   |                   |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....  
Håkan Rosén

.....  
Anna Jordahl

.....  
Cathrine Leander

.....  
Lenny Svärdinger

.....  
Maria Ekendahl

.....  
Milenko Todorovic

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Henrik Appelblom  
Av föreningen vald revisor

.....  
Joakim Häll  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor