

HSB Brf Kantarellen 11

---



# Årsredovisning 2022



SkeE8GZB2-rJeNLG-rh

Årsredovisning för  
**HSB Brf Kantarellen 11**  
769607-5857

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-4         |
| Resultaträkning              | 5           |
| Balansräkning                | 6-7         |
| Kassaflödesanalys            | 8           |
| Noter                        | 9           |
| Underskrifter                | 14          |

## Förvaltningsberättelse 2022

### Styrelsen

Sittande styrelse valdes under årsstämman den 28 juni 2022 och bestod då av 8 ordinarie ledamöter samt en representant för HSB. Ingen ledamot har i förtid av sagt sig förtroendeuppdraget. Styrelsen har haft 9 styrelsemöten under verksamhetsåret samt ett antal möten med förvaltare, fastighetskötare, arkitekter, stadsplanerare, landskapsingenjörer, fastighetsutvecklare, samt möten inom arbetsgrupper.

### Förvaltning

Fastighetsägarna Service AB har sedan april 2021 varit föreningens förvaltare. Under hösten 2022 byttes kontaktperson, och under vintern redovisningsekonom. Det har därefter skett ytterligare två rockader på denna position, där föreningen per 2023-04-29 har en temporär vikarie, anlitad som konsult av Fastighetsägarna. Styrelsen har upplevt problematik i samarbetet och avtalsefterlevnad, och arbetet för att ordna upp denna problematik fortgår.

### Investeringar

Föreningens stora projekt, stam- och hissbyten samt trapphusreoveringarna går enligt budget och tidsplan.

- Den tredje och sista etappen färdigställdes i början av december 2022 men slutbesiktningen är ännu, i maj 2023, inte godkänd och det återstår vissa åtgärder.
- Beräknad slututgift för projekten är 332 miljoner kronor. Det är marginellt högre än tidigare prognoser och orsaken till detta är att indexuppräkningsarna varit höga på grund av den kraftiga inflationen.
- I och med att de stora projekten är färdigställda är planen för underhåll de kommande fem åren mycket måttlig med en budget på mellan 1 - 2 miljoner kronor per år. Det som planeras är bland annat; reovering av undercentraler, byte av vissa maskiner i tvättstugan, upprustning av utemiljön särskilt kring de mindre lekplatserna och reovering av hyreslägenheter.

Styrelsen har tillsatt en arbetsgrupp för att tillsammans med fastighetskötare genomföra en inventering av hyresrätterna - detta i syfte att bättre kunna planera underhåll för dessa.

### Ekonomi

Inför 2022 höjdes avgifterna med 15 % i syfte att stärka föreningens ekonomiska sits. Kantarellen 11 har blivit drabbad av omvärldseffekterna, där ökade energikostnader och stigande räntor medfört att ekonomiska planen behöver uppdateras även fortsättningsvis. För att bemöta denna problematik höjdes avgifterna ytterligare med 20 % 1 januari 2023. För tillfället har föreningen lån på 420 miljoner kronor med en genomsnittlig bindningstid på ca 1,5 år.

Vidare präglades året av kraftigt ökat elpris under hösten och vintern. Styrelsen höjde elpriset ut mot bostadsrättsinnehavare och uppmanade till besparingar. Tack vare gemensamt arbete lyckades föreningen minska användningen med 10,0 % i under hösten jämfört mot motsvarande period året innan.

Driftskostnaderna har minskat till följd av tidigare investeringar, främst i nya hissar, stammar och värmesystem. Under året har kostnader för reparationer varit 860 000 kronor. År 2018, året innan projektstarten, var motsvarande kostnader 4 184 000 kronor och då främst höga kostnader för hissreparationer och vattenläckor.

Under verksamhetsåret såldes fyra hyreslägenheter, en etta och tre tvåor. Intäkterna från dessa, 9 675 000 kronor, har gått till att betala stambytesprojektet för att slippa ta lån. Två lägenheter har sålts 2023 och ytterligare en lägenhet kommer att bli till salu inom närtid. Efter försäljningen kommer föreningen att ha 73 hyreslägenheter kvar.

Styrelsen räknar inte med att kunna realisera en markförsäljning inom de närmaste åren - detta främst på grund av ekonomiska konjunkturen i landet.

### Medlemsinformation

Föreningen hade 554 (660) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022 (2021). Under året har 46 (52) överlåtelser skett. Styrelsen har regelbundet gått ut med informationsbrev till boende. Hittills har de oftast delats ut direkt i brevlådorna, men planen är att dessa endast ska sättas upp i trapphus över tid.

| Nyckeltal                    | 2022  | 2021  | 2020 | 2019 | 2018  |
|------------------------------|-------|-------|------|------|-------|
| Årsavgift/kvm                | 599   | 515   | 504  | 489  | 470   |
| Totala intäkter kr/kvm       | 803   | 713   | 686  | 649  | 627   |
| Sparande till underhåll/kvm  | 449   | 149   | 191  | 123  | 142   |
| Belåning, kr/kvm             | 9 167 | 8 375 | 7301 | 4617 | 3 543 |
| Räntekänslighet              | 18%   | 19%   | 17%  | 11%  | 9%    |
| Totala driftkostnader kr/kvm | 490   | 499   | 450  | 495  | 465   |
| Energikostnader kr/kvm       | 264   | 164   | 115  | 145  | 126   |

### Nyckeltals definitioner

#### Årsavgifter kr/kvm

Föreningens debiterade årsavgifter för i relation till arean för bostadsrätterna.

#### Totala intäkter kr/kvm

Föreningens summa intäkter i relation till total area (bostadsrätter, hyresrätter samt lokaler).

#### Sparande till underhåll kr/kvm

Avsättnings yttre fond samt årets avskrivningar i relation till total area (bostadsrätter, hyresrätter samt lokaler).

#### Belåning kr/kvm

Totala lån i relation till total area (bostadsrätter, hyresrätter samt lokaler).

#### Räntekänslighet kr/kvm

Redovisar hur mycket föreningen behöver höja avgiften ifall räntan på lånestocken ökar med en procent i relation till arean för bostadsrätterna.

#### Totala driftkostnaderna kr/kvm

Totala driftkostnader inklusive externa kostnader och personalkostnader men exklusive planerat underhåll. Fakturerade tillägg för el, värme och vatten räknas av från totala driftkostnader. I relation till total area (bostadsrätter, hyresrätter samt lokaler).

#### Energikostnader kr/kvm

Kostnader för el, värme och vatten i relation till total area (bostadsrätter, hyresrätter samt lokaler).

## Flerårsöversikt

|                                 | 2022   | 2021    | 2020    | 2019   | 2018   |
|---------------------------------|--------|---------|---------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)           | 36 774 | 32 882  | 31 631  | 31 626 | 30 779 |
| Resultat efter fin.poster (tkr) | -8 123 | -14 520 | -11 121 | -9 586 | -6 665 |
| Soliditet (%)                   | 56,2%  | 57,5%   | 61%     | 71%    | 76%    |

## Förändring eget kapital

|   | Insatser           | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa              |
|---|--------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                          | 557 236 083        | 74 261 031                   | 28 182 885                     | -95 559 367            | -14 519 681       | 549 600 951        |
| <i>Resultatdisposition<br/>enl föreningsstämma:</i> |                    |                              |                                |                        |                   |                    |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll           |                    |                              | 3 835 125                      | -3 835 125             |                   |                    |
| Balanseras i ny<br>räkning                          |                    |                              |                                | -14 519 681            | 14 519 681        |                    |
| Upplåtelse av<br>ny bostadsrätt                     | 3 166 994          | 6 508 006                    |                                |                        |                   | 9 675 000          |
| Årets resultat                                      |                    |                              |                                |                        | -8 122 685        | -8 122 685         |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>                  | <b>560 403 077</b> | <b>80 769 037</b>            | <b>32 018 010</b>              | <b>-113 914 173</b>    | <b>-8 122 685</b> | <b>551 153 266</b> |

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Balanserat resultat | -113 914 173        |
| Årets resultat      | <u>-8 122 685</u>   |
| <b>Totalt</b>       | <b>-122 036 858</b> |

|   |                     |
|---|---------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll      | 4 051 223           |
| I anspråkstagande av fond för yttre underhåll | -216 098            |
| Balanseras i ny räkning                       | <u>-125 871 983</u> |
| <b>Summa</b>                                  | <b>-122 036 858</b> |

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                                   | 2          | 36 773 706                        | 32 882 491                        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 23 650                            | 560 243                           |
|   |            | <u>36 797 356</u>                 | <u>33 442 734</u>                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 5          | -23 654 689                       | -21 810 316                       |
| Övriga externa kostnader                          | 6          | -1 002 794                        | -2 077 910                        |
| Planerat underhåll                                |            | -126 995                          | -216 098                          |
| Personalkostnader                                 | 7          | -666 739                          | -821 240                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -16 519 388                       | -15 717 651                       |
| Övriga rörelsekostnader                           | 4          | -                                 | -5 449 247                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <u>-5 173 249</u>                 | <u>-12 649 728</u>                |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 10 054                            | 7 197                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -2 959 490                        | -1 877 150                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <u>-8 122 685</u>                 | <u>-14 519 681</u>                |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <u>-8 122 685</u>                 | <u>-14 519 681</u>                |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <u>-8 122 685</u>                 | <u>-14 519 681</u>                |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i>  | <i>2021-12-31</i>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>   |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                |            |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                     |            |                    |                    |
| Byggnader och mark  | 8          | 857 862 500        | 874 283 740        |
| Inventarier, verktyg och installationer                     | 9          | 206 970            | 245 018            |
| Pågående arbeten  | 10         | 111 313 388        | 33 879 572         |
|   |            | <u>969 382 858</u> | <u>908 408 330</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag |            | 500                | 500                |
|   |            | <u>500</u>         | <u>500</u>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                          |            | <u>969 383 358</u> | <u>908 408 830</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                |            |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                              |            |                    |                    |
| Kundfordringar  |            | 64 417             | 35 581             |
| Avräkningskonton förvaltare                                 | 11         | 9 238 447          | 46 369 874         |
| Övriga fordringar   |            | 81 940             | 75 270             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                | 12         | 1 416 836          | 1 567 643          |
|   |            | <u>10 801 640</u>  | <u>48 048 368</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                          |            | <u>10 801 640</u>  | <u>48 048 368</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                     |            | <u>980 184 998</u> | <u>956 457 198</u> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i>   | <i>2021-12-31</i>   |
|--|------------|---------------------|---------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                     |                     |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                     |                     |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                     |                     |
| Insatser                                     |            | 560 403 077         | 557 236 083         |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 80 769 037          | 74 261 031          |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 32 018 010          | 28 182 885          |
|  |            | <u>673 190 124</u>  | <u>659 679 999</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                     |                     |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -113 914 173        | -95 559 367         |
| Årets resultat                               |            | -8 122 685          | -14 519 681         |
|  |            | <u>-122 036 858</u> | <u>-110 079 048</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>551 153 266</u>  | <u>549 600 951</u>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                     |                     |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13         | 200 000 000         | 240 000 000         |
|  |            | <u>200 000 000</u>  | <u>240 000 000</u>  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                     |                     |
| Kortfristig del av långfristig skuld         | 13         | 220 000 000         | 150 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 2 714 183           | 5 506 115           |
| Skatteskulder                                |            | 102 043             | 98 736              |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 14         | 259 623             | 275 554             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 5 955 883           | 10 975 842          |
|  |            | <u>229 031 732</u>  | <u>166 856 247</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>980 184 998</u>  | <u>956 457 198</u>  |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   |            | -8 122 685                        | -14 519 681                       |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                            |            |                                   |                                   |
| Avskrivningar   |            | 16 519 388                        | 15 717 651                        |
| Utrangeringar   |            | -                                 | 5 449 247                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>8 396 703</b>                  | <b>6 647 217</b>                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar                                  |            | 120 776                           | 469 877                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                |            | -7 829 991                        | 1 800 900                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>687 488</b>                    | <b>8 917 994</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i fastigheter   |            | -77 433 816                       | -80 127 320                       |
| Investeringar i maskiner/inventarier  |            | -60 100                           | -101 228                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>-77 493 916</b>                | <b>-80 228 548</b>                |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                                   |                                   |
| Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut                                     |            | 30 000 000                        | 50 000 000                        |
| Insats & upplåtelseavgifter   |            | 9 675 000                         | 17 985 000                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>39 675 000</b>                 | <b>67 985 000</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>-37 131 428</b>                | <b>-3 325 554</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |            | <b>46 369 874</b>                 | <b>49 695 428</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | <b>9 238 446</b>                  | <b>46 369 874</b>                 |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Avskrivningar**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Stomme, grund           | 120 år   |
| Stammar                 | 45-60 år |
| Elstammar               | 40 år    |
| Övriga elinstallationer | 5-20 år  |
| Fasad                   | 50 år    |
| Fönster                 | 40-50 år |
| Yttertak                | 40 år    |
| Ventilation             | 25 år    |
| Hissar                  | 25-30 år |
| Inre underhåll          | 120 år   |
| Styr & övervakning      | 15 år    |
| Renoverade lägenheter   | 10 år    |
| Utemiljö                | 20-40 år |

#### **Övriga tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Not 2 Nettoomsättning

|  | 2022              | 2021              |
|--|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder                   | 23 864 191        | 20 526 266        |
| Individuell mätning el                 | 2 851 528         | 1 529 004         |
| Hyror bostäder                         | 5 352 962         | 5 305 082         |
| Bredband                               | 997 000           | 993 159           |
| Hyror garage och parkeringsplatser     | 2 006 198         | 2 119 252         |
| Hyror lokaler inklusive VA lokaler     | 728 190           | 651 291           |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 117 140           | 90 028            |
| Övriga hyresintäkter                   | 447 868           | 1 281 724         |
| Övriga intäkter                        | 408 629           | 386 685           |
| <b>Summa</b>                           | <b>36 773 706</b> | <b>32 882 491</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                       | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Försäkringsersättning | 23 650                    | 254 675                   |
| Skadestånd            | -                         | 305 568                   |
| <b>Summa</b>          | <b>23 650</b>             | <b>560 243</b>            |

### Not 4 Övriga rörelsekostnader

|                     | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Utrangering stammar | -                         | 5 449 247                 |
| <b>Summa</b>        | <b>-</b>                  | <b>5 449 247</b>          |

### Not 5 Driftskostnader

|  | 2022              | 2021              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                   |                   |
| Fastighetsskötsel & lokalvård                    | 3 318 866         | 3 558 026         |
| Reparationer                                     | 859 238           | 1 674 863         |
| El   | 7 602 004         | 5 283 332         |
| Uppvärmning                                      | 2 931 462         | 2 502 546         |
| Vatten   | 1 570 348         | 1 745 463         |
| Sophämtning                                      | 2 520 505         | 1 655 979         |
| Fastighetsförsäkring                             | 911 197           | 849 007           |
| Kabel-TV och bredband                            | 1 125 796         | 1 127 663         |
| Självrisk  | -                 | 96 546            |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift             | 1 186 269         | 1 443 280         |
| Förvaltningsarvoden                              | 1 551 406         | 1 744 145         |
| Övriga driftskostnader                           | 77 598            | 129 466           |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>23 654 689</b> | <b>21 810 316</b> |

## Not 6 Övriga externa kostnader

|                                       | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Bevakningskostnader                   | 274 631          | 113 954          |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 24 735           | 43 625           |
| Administrationskostnader              | 296 413          | 713 335          |
| Försäkringspremie, företag            | 1 000            | -                |
| Extern revision                       | 187 091          | 246 930          |
| Konsultkostnader                      | 149 551          | 893 328          |
| Medlemsavgift                         | 69 373           | 66 738           |
| <b>Summa</b>                          | <b>1 002 794</b> | <b>2 077 910</b> |

## Not 7 Personalkostnader och arvoden

|                                     | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode styrelse                     | 479 501        | 460 587        |
| Övriga arvoden                      | 6 611          | 136 257        |
| Revisionsarvode                     | -              | 29 679         |
| Löner och övriga ersättningar       | 33 320         | 33 110         |
| Sociala kostnader                   | 147 307        | 196 193        |
| Pensionskostnader och förpliktelser | -              | -34 586        |
|                                     | <b>666 739</b> | <b>821 240</b> |

Föreningen har inte haft några anställda under året.

## Not 8 Anläggningstillgångar

|  | 2022-12-31           | 2021-12-31         |
|--|----------------------|--------------------|
| <i>Byggnader och mark</i>                      |                      |                    |
| Ackumulerade anskaffningsvärden:               |                      |                    |
| Vid årets början                               |                      |                    |
| -Byggnad                                       | 748 113 189          | 667 748 485        |
| -Mark  | 223 741 256          | 223 741 256        |
| -Årets försäljningar/utrangeringar             |                      | -5 449 247         |
| -Årets investeringar                           |                      | 85 813 951         |
|  | <b>971 854 445</b>   | <b>971 854 445</b> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> |                      |                    |
| -Vid årets början                              | -97 570 705          | -81 924 946        |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -16 421 240          | -15 645 759        |
|  | <b>-113 991 945</b>  | <b>-97 570 705</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>857 862 500</b>   | <b>874 283 740</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                          |                      |                    |
| Byggnader                                      | 593 400 000          | 464 600 000        |
| Mark   | 559 773 000          | 380 871 000        |
|  | <b>1 153 173 000</b> | <b>845 471 000</b> |
| Bostäder                                       | 1 131 000 000        | 829 000 000        |
| Lokaler  | 22 173 000           | 16 471 000         |
|  | <b>1 153 173 000</b> | <b>845 471 000</b> |

## Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>        |                   |                   |
| -Vid årets början                             | 1 320 326         | 1 219 098         |
| -Nyanskaffningar under året                   | 60 100            | 101 228           |
|   | <u>1 380 426</u>  | <u>1 320 326</u>  |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i> |                   |                   |
| -Vid årets början                             | -1 075 308        | -1 003 418        |
| -Årets avskrivning                            | -98 148           | -71 890           |
|   | <u>-1 173 456</u> | <u>-1 075 308</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>         | <b>206 970</b>    | <b>245 018</b>    |

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

|                                       | 2022-12-31         | 2021-12-31        |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde            | 33 879 572         | 39 566 202        |
| Årets investeringar                   | 77 433 816         | 80 127 321        |
| Omklassificering till byggnad         | -                  | -85 813 951       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>111 313 388</b> | <b>33 879 572</b> |

## Not 11 Avräkningskonton förvaltare

|                                       | 2022-12-31       | 2021-12-31        |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|
| Avräkningskonto Fastighetsägarna      | 9 238 447        | 46 369 874        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>9 238 447</b> | <b>46 369 874</b> |

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda kostnader | 1 340 074        | 1 489 678        |
| Upplupna intäkter      | 76 762           | 77 965           |
|                        | <u>1 416 836</u> | <u>1 567 643</u> |

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Konvertering<br>/slutbetalning | Ränta<br>31/12 | 2022-12-31          | Amortering/<br>Upplåning | 2021-12-31          |
|-----------------------|--------------------------------|----------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
| Nordea 39758269488    | 2023-03-07                     | 0,55%          | 80 000 000          |                          | 50 000 000          |
| Nordea 39758218255    | 2026-05-20                     | 0,85%          | 100 000 000         |                          | 100 000 000         |
| Nordea 39758219359    | 2024-08-21                     | 0,51%          | 50 000 000          |                          | 50 000 000          |
| Nordea 39758231073    | 2023-10-18                     | 0,52%          | 40 000 000          |                          | 40 000 000          |
| Nordea 39758301373    | 2023-12-21                     | 3,09%          | 50 000 000          |                          | 50 000 000          |
| Nordea 39758306812    | 2023-12-29                     | 3,20%          | 50 000 000          |                          | 50 000 000          |
| Nordea 39758241672    | 2024-03-18                     | 0,52%          | 50 000 000          |                          | 50 000 000          |
|                       |                                |                | <u>420 000 000</u>  |                          | <u>390 000 000</u>  |
| Varav Kortfristig del |                                |                | <u>-220 000 000</u> |                          | <u>-150 000 000</u> |
| Varav Långfristig del |                                |                | <b>200 000 000</b>  |                          | <b>240 000 000</b>  |

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år

Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

#### Not 14 Övriga kortfristiga skulder

|                           | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Moms                      | 25 839         | 47 616         |
| Depositioner              | 146 180        | 142 180        |
| Övr. kortfristiga skulder | 87 604         | 85 758         |
|                           | <b>259 623</b> | <b>275 554</b> |

#### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                               | 2022-12-31       | 2021-12-31        |
|-------------------------------|------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyror & avgifter | 3 456 092        | 2 472 736         |
| Övriga Upplupna kostnader     | 2 499 791        | 8 503 106         |
|                               | <b>5 955 883</b> | <b>10 975 842</b> |

#### Övriga noter

##### Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                                     | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar som säkerhet | 420 000 000        | 390 000 000        |
|                                     | <b>420 000 000</b> | <b>390 000 000</b> |

##### Not 17 Eventalförpliktelser

|                      | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Eventalförpliktelser | Inga       | Inga       |

##### Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm

Elizavéta Present Hasselgren  
Styrelseordförande

Lars Peder Boljang  
Styrelseledamot

Fredrik Wargclou  
Styrelseledamot

Daniel Boström  
Styrelseledamot

Joacim Jungstedt  
Styrelseledamot

Karl Fonad  
Styrelseledamot

Tony Lundkvist  
Styrelseledamot

Ivan Jurakic  
Styrelseledamot

Lars-Åke Henriksson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelser har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB  
David Trosell  
Auktoriserad revisor

Olaf Koort  
Av föreningen vald revisor

Lilly Beijar  
Av föreningen vald revisor



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter - tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2023 19:09

SENT BY OWNER:

Åsa Davidsson · 16.05.2023 16:41

DOCUMENT ID:

rJeNlG-rh

ENVELOPE ID:

SkeE8GZB2-rJeNlG-rh

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 HSB BRF Kantarellen 11 final 2.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. ELIZAVÉTA PRESENT HASSELGREN<br>lindstrom@acontea.se           | Signed<br>Authenticated | 16.05.2023 16:55<br>16.05.2023 16:54 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/04/16)<br>IP: 84.217.28.33    |
| 2. Peder Boljang<br>boljang@hotmail.com                           | Signed<br>Authenticated | 16.05.2023 16:56<br>16.05.2023 16:55 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/11/12)<br>IP: 188.149.200.254 |
| 3. FREDRIK WARGCLOU<br>Fredrik.Wargclou@peab.se                   | Signed<br>Authenticated | 16.05.2023 17:03<br>16.05.2023 17:02 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1975/09/11)<br>IP: 83.251.145.3    |
| 4. DANIEL BOSTRÖM<br>bozis2000@gmail.com                          | Signed<br>Authenticated | 16.05.2023 18:06<br>16.05.2023 18:01 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1983/05/23)<br>IP: 188.149.215.94  |
| 5. Joacim Carl Young Hoon Jungstedt<br>jungstedt.joacim@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 16.05.2023 18:48<br>16.05.2023 18:47 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1994/10/22)<br>IP: 78.77.221.17    |
| 6. Karl Emil Fonad<br>karl.fonad@gmail.com                        | Signed<br>Authenticated | 16.05.2023 19:29<br>16.05.2023 19:07 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1963/09/01)<br>IP: 188.149.225.60  |
| 7. TONY LUNDKVIST<br>tony.lundkvist@gmail.com                     | Signed<br>Authenticated | 16.05.2023 19:44<br>16.05.2023 19:43 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1956/10/23)<br>IP: 217.213.115.154 |
| 8. IVAN JURAKIC<br>ivan.jurakic@gmail.com                         | Signed<br>Authenticated | 16.05.2023 19:50<br>16.05.2023 19:49 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1986/05/17)<br>IP: 104.28.31.66    |
| 9. LARS-ÅKE HENRIKSSON<br>larsaakehenriksson@gmail.com            | Signed<br>Authenticated | 16.05.2023 21:21<br>16.05.2023 21:18 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1956/08/22)<br>IP: 217.213.102.7   |

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.






GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAeS  
sealed

| RECIPIENT   | ACTION*   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|---|---|--------------------------------------|------------|---|
| <b>10. Olaf Koort</b><br>olaf.koort@gmail.com                     |  Signed<br>Authenticated | 16.05.2023 23:41<br>16.05.2023 23:03 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1986/09/24)<br>IP: 151.177.212.249 |
| <b>11. Lilly Viveca Beijar</b><br>lilly@beijarcon.se              |  Signed<br>Authenticated | 17.05.2023 06:53<br>17.05.2023 06:48 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1953/02/20)<br>IP: 90.233.221.46   |
| <b>12. David Mikael Gunnar Trosell</b><br>david.trosell@se.ey.com |  Signed<br>Authenticated | 17.05.2023 19:09<br>17.05.2023 07:29 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/08/02)<br>IP: 94.254.38.233   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed