

Styrelsen för HSB Brf Konvaljen i Oxelösund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Konvaljen 4 och Harsyran 1 i Oxelösunds kommun som färdigställdes år 1965 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Oxelösund.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 26:e september 2018.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring via Willis AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 29 juni 2021 via poströstning. På stämman deltog 23 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Jan Malinen	ordförande	i tur att avgå
Thomas Gustavsson	vice ordförande/ledamot	vald t.o.m. 2023
Mats Gustafsson	sekreterare	i tur att avgå
Christer Andersson	ledamot	vald t.o.m. 2023
Amy Krath Carlsson	ledamot	i tur att avgå
Per Adolfsson	ledamot	vald t.o.m. 2023
Paavo Paasikoski	ledamot	i tur att avgå
Fredrik Holster	utsedd av HSB Södermanlands län	
Carol Hajjar	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Jan Malinen, Christer Andersson och Thomas Gustavsson och Mats Gustafsson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Mikael Henriksson med Kristina Pedersen som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Jan Malinen som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Per Adolfsson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Leif Blomkvist, ordförande samt Stig Carlsson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Konvaljen 4 och Harsyran 1 i Oxelösunds kommun med adress Frösängsvägen 50-76. Husen färdigställdes år 1965 och innehåller 116 bostäder om 8 114 m², en lägenhet används som föreningslokal och antalet bostäder är därför 115.

Lägenhetsfördelning:

23 st.	1 rum och kök
23 st.	2 rum och kök
51 st.	3 rum och kök
18 st.	4 rum och kök

Föreningen disponerar bostadslägenhet 97 (f.d. 1 rum och kök) som föreningslokal. Denna ingår inte i ovanstående förteckning. Föreningen har även 3 lokaler om 57 m² som används till eget bruk samt 18 mindre förråd som hyrs ut till medlemmarna.

För fordonsparkering finns 41 garageplatser samt 63 parkeringsplatser.

Samtliga platser administreras av vicevärden.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Fönsterbyte	1985
Nytt tegel på fasader	1985
Takbyte	1992
Byte fläktsystem	1998-1999
Balkongrenovering	2002
Lusthus	2006
Miljöhus	2008
Renovering föreningslokalen	2009
Stambyte samt renovering badrum	2010-2011
Fiberanslutning TV/bredband/telefoni	2010-2011
Nytt låssystem	2011
Omläggning av fjärrvärmenätet	2012
Säkerhetsdörrar samt postboxar	2014
Mätning och radonsanering lägenheter	2014-2015
Brandskyddsåtgärder	2014-
Montering sparventiler	2016
Porttelefoner med taggsystem	2016
Installation kameraövervakning	2017
Ny grovtvättmaskin Tvättst. (62)	2017
Byte takfläktar	2017
Lagning tegelfasader	2017
Upprustning lekplats & utemiljö	2017

Garageportar	2018
Solenergianläggning	2018
Tvättmaskiner o torkskåp (tvätt 72)	2018
Byte armatur stolpbelysning	2018
Målning källardörrar	2018
Byte takfläktar	2018
Inklädnad av lusthustak	2018
Sättning av p-platser	2018
Nya cykelrumsdörrar med taggsystem	2019
Trapphusmålning	2019
OVK	2019
Lagning och målning hussockel	2019
Taggsystem miljöhus	2019
Byte utvändigt garagebelysning till led	2019
Installerat autom. dörröppnare cykelrum	2020
Målning Miljöhus och lilla lusthus	2020
Byggt in portaler 2 st	2020
Alla boende fått vattenvarnare, 115 st	2020
Byte takfläktar	2020

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel
Oxelö Energi	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och renhållning
Stena Recycling	Återvinning
ComHem	Bredband, tv och IP telefoni
Protector	Fastighetsförsäkringar
Certego	Porttelefoni
Energiengagemang	Solceller
Securitas	Bevakning
Garageportexperten	Garageportar

Som vicevärdar har Christer Andersson och Thomas Gustavsson fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:
Bytt ytskikt på tak och plåtarbeten på tak.
Bytt 3 st. ventilationsfläktar på taket (50, 56 och 70).
Inklädnad av lilla lusthustak.
Monterat stuprännor utanför alla balkongsektioner.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken vi reviderar varje år. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är fortsatt:
Montera flera motorvärmare och elbilsaddare.
Relining liggande avloppsrör.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 143 varav 116 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter bostäder, tkr	4 640	4 640	4 640	4 640	4 640
Årets resultat, tkr	440	787	140	638	261
Balansomslutning, tkr	26 336	26 307	25 884	26 701	24 965
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	572	572	572	572	572
Driftskostnad, kr/kvm	330	321	310	292	296
Ränta, kr/kvm	32	35	38	40	49
Lån, kr/kvm	1 866	1 941	2 016	2 091	1 990
Fond för yttre underhåll, tkr	1 264	1 200	910	1 356	1 089
Soliditet (%)	35	33	30	29	28

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	707 240	1 200 324	5 985 010	787 367	8 679 941
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			787 367	-787 367	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		380 000	-380 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-316 679	316 679		0
Årets resultat				439 839	439 839
Belopp vid årets utgång	707 240	1 263 645	6 709 056	439 839	9 119 780

Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna fr.o.m 2022-01-01 med 4 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder efter höjningen är 595 kr/m².

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 709 056
Årets resultat	<u>439 839</u>
	7 148 895

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>7 148 895</u>
	7 148 895

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resulträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 026 685	5 005 485
Summa rörelseintäkter		5 026 685	5 005 485
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 679 659	-2 604 600
Övriga externa kostnader	4	-312 834	-268 652
Underhåll enligt plan	5	-316 678	-89 583
Personalkostnader och arvoden	6	-199 338	-180 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-822 163	-797 599
Summa rörelsekostnader		-4 330 672	-3 941 130
Rörelseresultat		696 013	1 064 355
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 000	9 233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 174	-286 221
Summa finansiella poster		-256 174	-276 988
Resultat efter finansiella poster		439 839	787 367
Årets resultat		439 839	787 367

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	22 027 891	21 867 516
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 027 891	21 867 516
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	600	600
Summa finansiella anläggningstillgångar		600	600
Summa anläggningstillgångar		22 028 491	21 868 116
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 090	27
Aktuella skattefordringar		8 116	8 116
Övriga fordringar		4 913	4 520
Avräkningskonto HSB Södermanland		3 122 044	3 248 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	169 444	175 918
Summa kortfristiga fordringar		3 305 607	3 436 702
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga fordringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		4 307 607	4 438 702
SUMMA TILLGÅNGAR		26 336 098	26 306 818

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		707 240	707 240
Fond för yttre underhåll		1 263 645	1 200 323
Summa bundet eget kapital		1 970 885	1 907 563
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 709 056	5 985 010
Årets resultat		439 839	787 367
Summa fritt eget kapital		7 148 895	6 772 377
Summa eget kapital		9 119 780	8 679 940
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	11 962 907	10 601 513
Summa långfristiga skulder		11 962 907	10 601 513
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	3 179 632	5 147 978
Leverantörsskulder		335 359	270 064
Övriga skulder	16	1 047 150	980 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	691 270	626 376
Summa kortfristiga skulder		5 253 411	7 025 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 336 098	26 306 818

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 40 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 7 210 678 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Årsavgifter	4 639 620	4 639 620
Avgiftsbortfall	-26 028	-26 028
Hyrer	236 064	238 164
Hyresbortfall	-10 341	-9 414
Intäkter konsumtionsavgift	17 647	10 431
Övriga intäkter	333 729	313 874
Avsättning inre fond	-164 005	-161 161
Summa nettoomsättning	5 026 686	5 005 486

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 314	5 588
Löpande underhåll	205 547	261 582
Elavgifter	91 447	73 710
Uppvärmningsavgifter	657 469	585 730
Vatten och avlopp	341 554	329 087
Sophämtning	163 720	150 134
Försäkringar	127 411	124 527
Kabel-TV/bredband	54 115	58 021
Fastighetsskötsel	919 768	819 913
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	153 210	153 210
Övriga kostnader	15 382	43 097
Kundbonus	-51 277	0
Summa driftskostnader	2 679 660	2 604 599

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Revisionsarvoden	10 375	10 238
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	158 496	158 496
Övriga förvaltningskostnader	700	700
Konsultarvoden	59 537	22 313
Medlemsavgift HSB	33 000	33 000
Möteskostnader	6 391	2 078
Överlåtelseavgift	14 280	14 072
Pantförskrivningsavgift	9 525	7 058
Representation, avdragsgill	1 787	0
Kreditupplysning	3 780	1 620
Kontorsmaterial och trycksaker	5 286	12 118
Telefon	3 891	4 182
Mobiltelefon	3 869	1 812
Datakommunikation	1 691	500
Inkassokostnader	225	466
Summa övriga externa kostnader	312 833	268 653

Not 5 Underhåll enligt plan

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Underhåll enligt plan	316 678	89 583
Summa underhåll enligt plan	316 678	89 583

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Arvode styrelse	66 285	65 836
Arvode vicevärd	96 000	96 000
Arvode föreningsvald revisor	4 500	1 500
Sociala avgifter	31 553	14 160
Övriga personalkostnader	1 000	3 200
Summa personalkostnader och arvoden	199 338	180 696

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2061.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1964.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	36 892 324	36 774 574
Ingående anskaffningsvärde mark	283 920	283 920
Årets investeringar	982 538	117 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 158 782	37 176 244
Ingående avskrivningar	-15 308 727	-14 511 128
Årets avskrivningar	-822 163	-797 599
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 130 890	-15 308 727
Utgående redovisat värde	22 027 892	21 867 517
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 436 000	1 436 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	385 000	385 000
Totalt taxeringsvärde	46 821 000	46 821 000

Fastighetsbeteckning: Konvaljen 4 och Harsyran 1

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 860	86 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 860	86 860
Ingående avskrivningar enligt plan	-86 860	-86 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 860	-86 860
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 600 kronor, föregående år 600 kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 444	175 918
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 444	175 918

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande konto HSB	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 000 000	1 000 000

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	2 000	2 000
Summa kassa och bank	2 000	2 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,69	2023-03-01	165 658	199 354
Stadshypotek	1,12	2023-10-30	108 272	162 400
Stadshypotek	1,27	2023-04-30	311 197	373 433
Stadshypotek	1,25	2026-06-30	370 786	436 870
Stadshypotek	1,61	2025-01-30	606 858	622 722
Stadshypotek	1,64	2024-12-30	644 000	662 400
Stadshypotek	1,47	2022-09-01	1 309 000	1 337 000
Stadshypotek	1,67	2022-12-30	1 324 800	1 357 920
Stadshypotek	1,07	2025-06-30	1 625 400	1 690 200
Stadshypotek	1,21	2026-06-30	2 436 568	2 507 192
Stadshypotek	1,42	2025-04-30	3 120 000	3 200 000
Stadshypotek	2,59	2026-04-30	3 120 000	3 200 000
			15 142 539	15 749 491
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 572 680	-4 541 026
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-606 952	-606 952
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			11 962 907	10 601 513

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 278 956
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	12 256 631

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	19 927 700	19 927 700
Summa ställda säkerheter	19 927 700	19 927 700

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	3 179 632	5 147 978
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 179 632	5 147 978

Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisningskonto för moms	4 537	2 607
Personalens källskatt	11 180	13 345
Lagstadgade sociala avgifter	9 426	7 835
Övriga kortfristiga skulder	0	2 042
Medlemmars reparationsfond/inre fond	1 022 007	955 118
Summa övriga kortfristiga skulder	1 047 150	980 947

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	955 118	927 384
Uttag under året	-97 115	-133 427
Avsättning	164 004	161 161
Utgående värde	1 022 007	955 118

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	18 002	20 469
Förutbetalda hyror och avgifter	426 496	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	244 221	181 011
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	0	424 746
Avtalsplacerade betalningar	2 552	150
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	691 271	626 376

Oxelösund 2022-

Jan Malinen

Thomas Gustavsson

Mats Gustafsson

Christer Andersson

Amy Krath Carlsson

Per Adolfsson

Paavo Paasikoski

Fredrik Holster

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Mikael Henriksson
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor