

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tegnérslunden 2 i Västerås

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Västerås.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen SFF Tegnerlunden. Föreningens andel är 10 procent. Samfälligheten förvaltar vägar, brunnar samt ledningar för ut-/avrinning, vägbelysning. Fastigheten ingår även i GA:2 med Isolatorn 4, 5, 6, 7, 8 och 10 avseende garage, nedfart, portar, trapphus/utrymningstrappa, parkeringsplatser, kommunikationsyta och teknisk installation och utrustning, andelstal 10/100.

#### Styrelsen

Kenneth Vesterlund	Ordförande
Märta Ingela Andersson	Ledamot
Eva-Lena Christina Axelsson	Ledamot
Jesper Gustafsson	Ledamot
Madeleine Ragnerstam	Ledamot

Ravin Akrawi	Suppleant
Sven Oskar Klang Linder	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Johan Tingström	Ordinarie Extern	PwC
-----------------	------------------	-----

### Valberedning

Veroni Sjögren- Kay  
Ann-Christin Törnqvist Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Isolatorn 9	2015	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

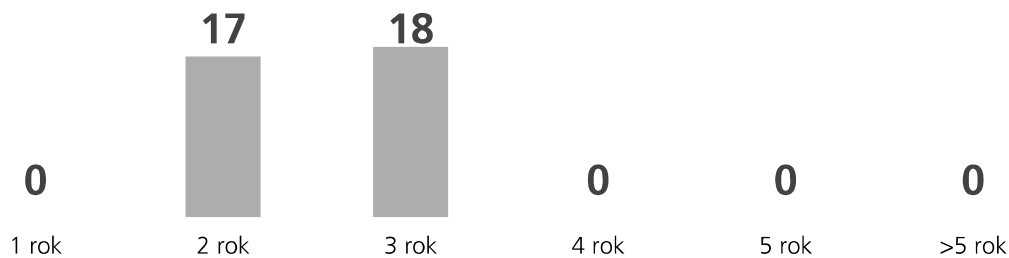
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 414 m<sup>2</sup>, varav 2 414 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Spolning av stammar	2021
Planerat underhåll	År
OVK	2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Administrativ och ekonomisk förvaltning
LT Konsult	Fastighetsskötsel

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost. Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade. Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män. För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

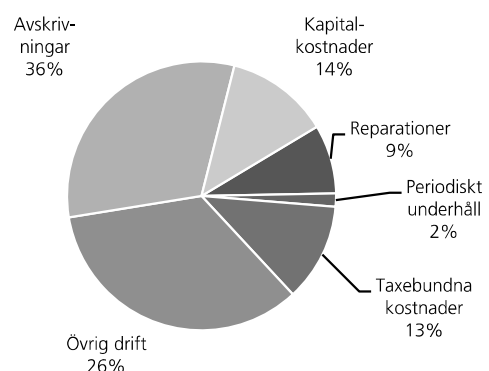
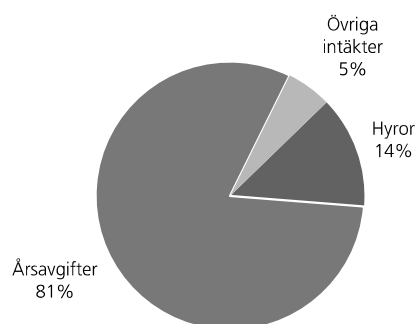
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 452 542</b>	<b>2 021 531</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 859 444	1 694 985
Finansiella intäkter	552	22
Ökning av kortfristiga skulder	78 347	0
	<b>1 938 343</b>	<b>1 695 007</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 010 823	876 264
Finansiella kostnader	224 571	273 021
Ökning av kortfristiga fordringar	15 339	50
Minskning av långfristiga skulder	290 620	111 800
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 861
	<b>1 541 353</b>	<b>1 263 996</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 849 531</b>	<b>2 452 542</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>396 989</b>	<b>431 011</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En stamspolning av samtliga lägenheter har utförts.

I slutet av året upprättades en underhållsplan.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har fortsättningsvis skett regelbundet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	624	612	612	600
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 758	10 878	10 924	10 975
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	22	28	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	39	30	30
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	22	19	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	93	113	126	130
Soliditet (%)	70	70	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	57	-22	98	-79
Nettoomsättning (tkr)	1 758	1 687	1 686	1 603

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 414 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	43 452 000	0	0	43 452 000
Upplåtelseavgifter	17 418 000	0	0	17 418 000
Fond för yttre underhåll	617 195	146 400	0	470 795
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>61 487 195</b>	<b>146 400</b>	<b>0</b>	<b>61 340 795</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-278 493	-146 400	-21 778	-110 315
Årets resultat	57 102	57 102	21 778	-21 778
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-221 391</b>	<b>-89 298</b>	<b>0</b>	<b>-132 093</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>61 265 804</b>	<b>57 102</b>	<b>0</b>	<b>61 208 702</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	57 102
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-132 094
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 400
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-221 392</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	30 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-191 392</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 757 668	1 687 290
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 776	7 695
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 859 444</b>	<b>1 694 985</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-837 133	-744 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 334	-80 532
Personalkostnader	Not 6	-56 356	-51 134
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-567 500	-567 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 578 323</b>	<b>-1 443 764</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>281 121</b>	<b>251 221</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		552	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 571	-273 021
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-224 019</b>	<b>-272 999</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>57 102</b>	<b>-21 778</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>57 102</b>	<b>-21 778</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	84 673 333	85 240 833
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>84 673 333</b>	<b>85 240 833</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>84 673 333</b>	<b>85 240 833</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	16
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 864 996	2 452 652
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 864 996</b>	<b>2 452 668</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 864 996</b>	<b>2 452 668</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>87 538 329</b>	<b>87 693 501</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		60 870 000	60 870 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	617 195	470 795
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 487 195</b>	<b>61 340 795</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-278 493	-110 315
Årets resultat		57 102	-21 778
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-221 391</b>	<b>-132 093</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>61 265 804</b>	<b>61 208 702</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	17 133 700	17 428 620
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 133 700</b>	<b>17 428 620</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 835 500	8 831 200
Leverantörsskulder		93 403	42 831
Övriga skulder		12 920	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	197 003	182 148
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 138 826</b>	<b>9 056 179</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 538 329</b>	<b>87 693 501</b>



## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 506 915	1 477 368
Hyror garage/parkering	221 986	184 582
Hyror parkering	21 260	16 800
Hyror förråd	7 450	8 540
Öresutjämning	57	0
	<b>1 757 668</b>	<b>1 687 290</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	88 121	7 695
Övriga intäkter	13 655	0
	<b>101 776</b>	<b>7 695</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	195	2 154
	Städning entreprenad	87 988	107 422
	Hissbesiktning	2 561	2 493
	Myndighetstillsyn	0	1 100
	Gård	360	367
	Serviceavtal	10 275	6 743
	Förbrukningsmateriel	2 865	687
	Teleport/hissanläggning	2 625	2 625
	Brandskydd	10 637	16 302
		<b>117 506</b>	<b>139 893</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	0	9 785
	Lås	26 224	7 619
	VVS	11 971	6 757
	Värmeanläggning/undercentral	1 050	0
	Ventilation	1 054	3 170
	Elinstallationer	0	9 045
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 388
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 307
	Vattenskada	108 302	0
		<b>148 601</b>	<b>46 071</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	30 000	0
		<b>30 000</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	58 144	52 292
	Värme	107 013	95 168
	Vatten	48 279	52 791
		<b>213 436</b>	<b>200 251</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	20 168	18 007
	Samfällighetsavgift	209 607	242 909
	Bredband	97 815	97 468
		<b>327 590</b>	<b>358 384</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>837 133</b>	<b>744 598</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	3 154	3 104
	Inkassering avgift/hyra	510	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 750	17 500
	Föreningskostnader	1 103	438
	Fritids- och trivselkostnader	0	65
	Förvaltningsarvode	41 252	45 128
	Administration	4 468	7 450
	Korttidsinventarier	0	1 656
	Konsultarvode	43 857	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 240	5 190
		<b>117 334</b>	<b>80 532</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	45 500	40 500
	Sociala kostnader	10 856	10 634
		<b>56 356</b>	<b>51 134</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	567 500	567 500
		<b>567 500</b>	<b>567 500</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	87 700 000	87 700 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>87 700 000</b>	<b>87 700 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 459 167	-1 891 667
	Årets avskrivningar enligt plan	-567 500	-567 500
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 026 667</b>	<b>-2 459 167</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>84 673 333</b>	<b>85 240 833</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 600 000	19 600 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 800 000
		<b>48 800 000</b>	<b>48 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	48 800 000	48 800 000
		<b>48 800 000</b>	<b>48 800 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	217	110
	Klientmedel hos SBC	1 799 098	2 452 542
	Fordringar	15 248	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		<b>2 864 996</b>	<b>2 452 652</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	470 795	346 020
	Reservering enligt stadgar	146 400	146 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-21 625
	<b>Vid årets slut</b>	<b>617 195</b>	<b>470 795</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Swedbank	1,380 %	0	8 741 760
	Swedbank	0,860 %	8 708 220	8 752 940
	SBAB	0,660 %	8 720 400	8 765 120
	Nordea	0,840 %	8 540 580	0
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 969 200</b>	<b>26 259 820</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 835 500	-8 831 200
			<b>17 133 700</b>	<b>17 428 620</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 109 200 kr.

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

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	26 830 000	26 830 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	45 000	40 000
	Sociala avgifter	14 139	12 400
	Ränta	14 039	7 905
	Avgifter och hyror	123 825	121 843
		<b>197 003</b>	<b>182 148</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under året kommer en Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) att ske.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Västerås den / 2022

Kenneth Vesterlund  
Ordförande

Märta Ingela Andersson  
Ledamot

Eva-Lena Christina Axelsson  
Ledamot

Jesper Gustafsson  
Ledamot

Madeleine Ragnerstam  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor