

# Kommentarer till årsredovisningen 2022

Nedan finns en kort förklaring till större kostnadsökningar jämfört med 2021. Se även kommentarer till årsredovisningen 2021 om ni undrar kring stora minskningar jämfört med föregående år. Ofta finns förklaringen där.

Under 2022 har nyckeltalet lån/kvm kommit ner under 10 000 kr.

## Föreningens lån

Posten *Räntekostnader och liknande resultatposter* i resultaträkningen och not 12.

Föreningen har lån på omkring 53 miljoner kronor.

Lånen har haft långa bindningstider som sattes av JM när husen byggdes. Under 2014/2015 låg de genomsnittliga marknadsräntorna på omkring 2,5% vilket ungefär är den ränta vi har haft på alla våra fem lån. Under flera år med sjunkande räntor har 2,5% upplevts som högt men är nu mera lägre än marknadsräntorna.

Föreningens fem lån har legat på olika långa löptider som förfallit allt eftersom och har då omförhandlats utifrån rådande markandsräntor.

I år har två av lånen förfallit vilket gör att föreningens räntekostnader kommer öka framöver, från drygt 1 000 000 kr per år till strax över 1 400 000 kr per år.

Varje miljon vi amorterar sparar ca 40 000 kr i räntekostnader.

## Not 4

### Fastighetskostnader

#### Fastighetsskötsel gård entreprenad

Avser skötsel av utemiljö av Stockholms mark service AB. Ökning beror på att vi köpte in extra tjänst för rensning av ogräs i häckarna.

#### Gård

Avser beställning av granar som föregående år låg under fastighetsskötsel gård beställning.

#### Serviceavtal

Avser avtal för individuell fakturering av varmvatten, serviceavtal för hissarna (nytt 2022) och serviceavtal för undercentral och ventilation (nytt sedan slutet av 2021).

Serviceavtalet för undercentral och ventilation kostar pengar men har inneburit minskningar under reparationer kopplade till värmeanläggning/undercentral och ventilation.

#### Förbrukningsmaterial

Under 2022 genomfördes byte av filter i lägenheterna. Kostnaderna avser inköp av dessa filter.

### Reparationer

#### Elinstallationer

Avser reparation av trasig belysning och rörelsesensor i soprum.

#### Hissar

Avser kostnader för uttryckning vid hisstopp och andra fel.

## Vattenskada

Avser föreningens del av kostnader för utredning och sanering av vattenskada i boendes lägenheter.

## Taxebundna kostnader

Kostnader för el och värme har ökat kraftigt på grund av de höga elpriserna. Kostnader för sophämtning/renhållning är högre på grund av att en faktura som avsåg 2021 har hamnat på 2022 vilket berodde på ett fel i fakturainläsningen hos SBC som gjorde att fakturorna registrerades långt i efterhand. I övrigt generella ökningar.

## Övriga driftkostnader

### Samfällighetsavgift

Avgiften har ökat under 2022 enligt beslut på Skogsstadens stämma.

### Bredband

Har tidigare år legat under Övriga externa kostnader (not 5), Tele- och datakommunikation. Ökningen avser framför allt engångsavgift för uppkoppling av laddstolparna. SBC har också periodiserat kostnader olika mellan åren. Kostnader för bredband vidarefaktureras till de boende vilket syns under Bredbandsintäkter, not 2.

## Not 5

### Övriga externa kostnader

#### Administration

Ökning beror på att SBC har ändrat sina faktureringsrutiner kring pantsättnings- och överlåtelseavgifter. Tidigare har SBC fakturerat medlemmen i föreningen direkt, nu skapas istället två fakturor, en från föreningen till medlemmen och en från SBC till föreningen. Kostnaderna motsvaras alltså av en intäkt. I övrigt avser posten exempelvis kostnader för bankkonton.