

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug Riddarsporrens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 9 procent. Samfälligheten förvaltar hushållssopor.

Styrelsen

Margareta Östman	Ordförande
Anders Bergquist	Ledamot
Marie Karlsson	Ledamot
Hans Mellin	Ledamot
Per-Erik Pilestad	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie Karlsson och Per-Erik Pilestad.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Robert Lundström	Ordinarie Extern	Revideco AB
Tore Lindbom	Ordinarie Intern	
Anders Nettelblatt	Suppleant Intern	

Valberedning

Lena Nettelblatt	Samman kallande
Åsa Ottosson	
Eva Sartorius	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kejsarkronan 33	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

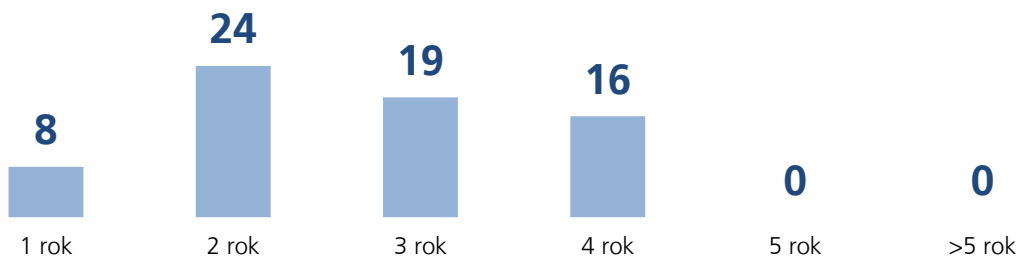
Fastigheten bebyggdes 1900 - 1900 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 703 m², varav 4 936 m² utgör boyta och 767 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	483 m ²	2025-09-30
Hälsokost	123 m ²	2025-09-30
Konditori och café	109 m ²	2025-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Lokalen kan hyras av föreningens medlemmar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avloppstammar	2021	Stambyte. liggande stammar källare gårds- och gathus
Förskolan	2020	Renovering av förskolans lokaler.
Samtliga fönster	2020	Renovering och målning
Avloppsstammar	2020	Stamspolning
Gathus	2020	Byte av belysning trappuppgång
Tvättstuga	2019	Ny tvättpelare PODAB
Trappuppgångar C D o F	2019	Målning
Styrelserum	2019	Omlagt golv p.g.a. vattenskada
Tvättstuga	2019	Ny takbelysning
Trappuppgångar	2019	Nya namntavlor
Rökluckor	2018	Nya rökluckor i gathuset.
Cykelställ	2018	Nya cykelställ monterade.
Tvättstuga	2018	Sanering av fuktskada i taket.
Bergvärmeanläggning	2018 - 2019	Utredning av Atwork Consulting.
Rättspärr	2018	Rättspärr installerad i avloppet.
Takarbeten	2018	Nyinstallation av taksäkerhet samt utbyte av takvärme på gårdshuset, på gathuset ny taksäkerhet för att följa framtida lagstiftning.
Hyreslägenheter	2017 - 2018	Besiktning och renovering
Ventilation	2017	Byte av ventilationsaggregat i gathuset, utfört av Inventprojekt.
Tvättstuga	2017	Ny ventilation av Inventprojekt och nytt torkskåp.
Källardörrar	2017	Målning och nya trösklar på gårdshusets källarytterdörrar.
Filmning och spolning av avloppsstammar	2016	Gathus och gårdshus
Ventilationsunderhåll	2016	Åtgärder av anmärkningar i OVK.
Dränering av gårdshus, samt nytt golv i föreningslokal.	2016 - 2017	Utförd av Lawab.
OVK	2016	Lagstadgad kontroll, utförd av Inventprojekt.
Radonmätning	2016	Mätning i ett stickprov av lägenheter. Samtliga mätvärden under gränsvärdet.
Sanering av gårdshuset, mögelskada	2015	Utredning av Dry It AB och sanering utförd av Corvara av vind samt två lägenheter. Återställning av lägenheterna av BVS Stockholm AB.
Trädvård	2015	Inventering, inspektion och vård av innergårdens träd
Installation av fibernät	2013	Bredband från Ownit
Renovering av förskolans gård	2012 - 2013	
Ventilation	2011 - 2012	Omfattande översyn
Installation snörasskydd	2010	Säkerhetsåtgärd på tak
Installation vattenmätare	2010	Individuell varmvattenavläsning
Föreningslokal	2009	Ombyggnad källarutrymme till föreningslokal
Installation av bergvärme	2008 - 2009	Installation och intrimning av anläggning
Tvättstugan	2007	Totalrenovering samt nya maskiner
Trädgården	2007 - 2010	Förnyelsearbete trädgården

Fort. utfört underhåll	År	Kommentar
Gårdshusets vind	2007 - 2009	Försäljning av råvind, ombyggnad till lägenheter
Gathusets vind	2006	Lägenheter, två stycken, färdigställda i föreningens regi
Målning av fönster	2005	Utvändig målning av samtliga fönster
Nya portar	2005	Ny port mot gatan samt i gathuset, port A och B
Målning av trappuppgångar	2004	Målning sv samtliga trappuppgångar
Målning av tak	2003	Renovering och målning av samtliga yttertak
Putsning av fasad	1987	
Byte av stammar i gårdshus	1987	Omfattande renovering av hela gårdshuset
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av golvbrunn i skyddsrum	2021	
Målning gårdshustak samt gathus	2021-2022	Gathus och gårdshus
Fasadrenovering	2022	Gårdshus
Hissar	2027	Renovering av hissar.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elnät	Ellevio AB
Återvinning	Veolia AB
Anläggning för sopsug	Riddarsporrens Samfällighetsförening
Service av hissar	Hissgruppen AB
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten AB
Kabel TV	ComHem
Bredband	Ownit AB
Elenergi	Skellefteå Kraft
Vattenmätare, avläsning och service	EcoGuard
Snöröjning av tak	Jonaeson Bleck & Plåtslageri AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning av gård	Två Smälänningar AB
Teknisk förvaltning (inkl fastighetsskötsel och städning)	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hyresförhandlingar	Fastighetsägarna
Service värmepumpänläggning	ETK Service AB
Byte av entrémattor	Initial Sverige AB
Tomträttsavgäld	Stockholm stad
Försäkringsförmedling	Hjerta
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lås	Begelås AB
Städning	Städpoolen AB
Ventilation	Inventprojekt
Anticimex	Anticimex

Föreningens ekonomi

Under 2021 betalades lånet i Nordea och ersattes av lån i Handelsbanken. Därefter ligger alla lån i Handelsbanken. I samband med detta betalades ett lån på 1 600 000:- av. Under 2022 kommer nya lån på ca 6 000 000:- för att finansiera fasadrenoveringen. Beloppet kommer att uppdelas i fler poster.

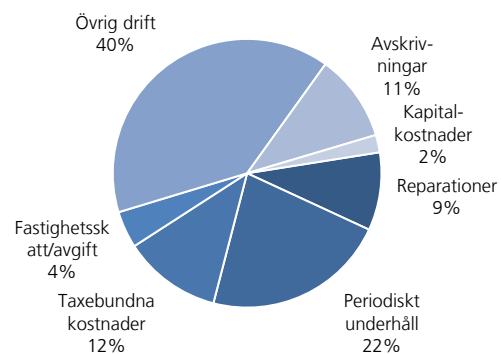
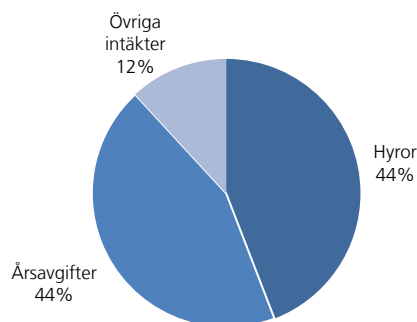
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	927 872	1 904 946
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 742 112	5 034 469
Finansiella intäkter	500	907
Medlemsinsatser	1 119 000	0
Balkongfond	3 936	984
Ökning av långfristiga skulder	1 581 788	2 349 132
Ökning av kortfristiga skulder	223 455	380 368
	8 670 790	7 765 860
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 943 453	8 544 075
Finansiella kostnader	143 098	176 618
Ökning av kortfristiga fordringar	2 080	22 241
	6 088 631	8 742 934
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 510 031	927 872
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 582 159	-977 075

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av förskolan slutfördes
- Ett antal lägenheter drabbades av översvämning då en trycksatt ledning sprack.
- Samtliga liggande avloppsstammar i källare byttes under sommaren.
- Regnvatten översvämning i källare A och B. Igen!
- Golvbrunnen i skyddsrum har bytts
- Medlemsavgifterna höjdes med 3 %.
- Försäljning av råvind i gårdshuset.

Se för övrigt nedan utdrag från medlemsbrev:

MEDLEMSBREV

Arbetet kring översvämningar i A- och B-porten.

Detta är det enskilt som tagit mest tid för styrelsen, och vi vill här redogöra för orsak, verkan och slutsats B-portens golvbrunn har bytts ut och kommer hädanefter ej kunna översvämmas.

Orsaken var helt enkelt en felaktig installation från när huset byggdes som påvisats när det kommit onormala mängder regn. Vattnet som kom upp var avloppsvatten vilket man verkligen inte vill ska rinna över.

A-porten golvbrunn är dessvärre en tråkigare historia.

Felet kan sammanfattas till att det gjordes en katastrofdålig konstruktion i samband med att man byggde huset på 80-talet. På den tiden så var dagvattenbrunnen en "vanlig" brunn ute på gatan.

Vad man borde ha gjort är att man skulle byggt om den helt och hållet men det verkade man ha struntat i vilket gjort att konstruktionen är någon ihop lappad helt enkelt.

Förvaltaren har haft två olika rörfirmor som kommit och tittat samt Stockholm stad men ingen har kunnat presentera en lösning som skulle vara ekonomiskt försvarbar.

Den lösning som faller naturligt är att svetsa igen brunnen så att inget vatten kan tränga upp i källaren överhuvudtaget men det kommer att få förödande konsekvenser.

Problemet är att ledningarna är inte anpassade för att forsla bort den mängd vatten som samlas i brunnen vid extremväder. Om vi täpper till brunnen i källaren så kommer vattnet att tränga upp någon annanstans. I det här fallet så innebär det att vattnet kommer tränga upp ifrån gallret på innergården. Därifrån kommer vattnet sedan att rinna mot husväggen i B-porten. Om vattnet rinner längst väggen så kommer det orsaka mer fuktskada på fasaden som helhet än om det tränger upp i källaren för betongen på golvet tål vatten i bättre än det i väggarna på fasaden. När en fasad blir för fuktig så kommer man behöva dränera den och det kostar galemt mycket att göra.

Summeringen av detta är att styrelsen i det här skedet inte har något val än att lämna brunnen i befintligt skick. Det innebär att vid nästa tillfälle som det kommer extremväder, och ska man nu lyssna på forskarna så är det enbart en tidsfråga, då kommer det bli översvämning i A-porten igen. Styrelsen har därför tagit beslut om att köpa in plastpallar för att på så vis få upp saker från golvet. Detta kan uppfattas kanske som ingen superb lösning, men givet existerande förutsättningar så är det den minst dåliga.

Vi har under hösten även haft problem med enstaka lägenheters översvämningar och flera pågående försäkringsärenden hanteras löpande. En del av dessa brister har berott på bristande kompetens bland intagna hantverkare, varför vi också väljer att med detta utskick även sända med våra trivselregler och riktlinjer. Där hittar ni bl a dem kompetenser som ska efterfrågas av intagna entreprenörer.

Innan renovering ska starta i enskild lägenhet ska styrelsen informeras.

Ventilationer Vi har på förekommen anledning rensat friskluftsventiler i C och D porten. Skyddsrummet Vi beklagar att informationen i samband med brunnsarbeten blev bristfällig och förde mycket oväsen med sig under några dagar.

Fasadrenovering Styrelsen arbetar med en upphandling för fasadrenovering av gårdshuset som är beräknad att pågå under vår/sommar/höst 2022. Vi återkommer med exakta tider och vad det kommer att innebära för förskola och boende

Förråd för uthyrning VI har fortfarande det lilla förrådet i port D kvar för uthyrning. Vi intresse kontakta Hans Melin i styrelsen så visar han på det.

Vi har som ni vet haft kärl på gården för rensning av egna förråd och i samband med det rensade styrelsen gånger och förråd på övergivet skräp. Cykelrensning på gård och i förråd Styrelsen har beslutat att till våren ta kontakt med Uppsala Returcyklar som gratis omhändertar övergivna cyklar. Vi har ett gäng som stått ett tag, men vi kommer att återkomma med hur det går till.

Avgiftshöjning 2022

From 1 januari 2022 kommer samtliga avgifter att höjas med 3% för att täcka de löpnade kostnadshöjningar vi har i föreningen.

Vänliga hälsningar,

/Styrelsen

Adress till föreningens hemsida: www.kejsarkronan 33.bostadsraterna.se

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Överlåtelser under året: 3 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	537	522	507	484
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 547	2 412	2 357	2 223
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 107	3 771	3 272	3 291
Elkostnad/m ² totalyta	113	82	99	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	17	17	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	31	26	33
Soliditet (%)	79	80	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 056	-4 397	-367	-1 665
Nettoomsättning (tkr)	5 184	4 920	4 863	4 663

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 936 m² bostäder och 767 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	70 075 393	0	0	70 075 393
Upplåtelseavgifter	27 793 935	1 119 000	0	26 674 935
Kapitaltillskott	281 892	0	0	281 892
Fond för yttre underhåll	1 533 313	1 533 313	-3 010 952	3 010 952
Balkongfond	4 920	3 936	0	984
S:a bundet eget kapital	99 689 453	2 656 249	-3 010 952	100 044 156
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-22 103 060	-1 533 313	-1 386 184	-19 183 563
Årets resultat	-1 055 757	-1 055 757	4 397 136	-4 397 136
S:a ansamlad förlust	-23 158 817	-2 589 070	3 010 952	-23 580 699
S:a eget kapital	76 530 636	67 179	0	76 463 457

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 055 757
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 569 747
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 533 313
summa balanserat resultat	-23 158 817

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 507 732
-21 651 085

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 184 135	4 920 174
Övriga rörelseintäkter	Not 3	557 977	114 295
Summa rörelseintäkter		5 742 112	5 034 469
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 187 280	-7 421 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-642 968	-1 008 621
Personalkostnader	Not 6	-113 205	-114 330
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-711 818	-711 818
Summa rörelsekostnader		-6 655 271	-9 255 893
RÖRELSERESULTAT		-913 159	-4 221 425
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		500	907
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 098	-176 618
Summa finansiella poster		-142 598	-175 711
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 055 757	-4 397 136
ÅRETS RESULTAT		-1 055 757	-4 397 136

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	93 736 163	94 447 980
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		93 736 163	94 447 980
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 736 163	94 447 980
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 346	2 079
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 557 306	972 334
Summa kortfristiga fordringar		3 558 652	974 413
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 558 652	974 413
SUMMA TILLGÅNGAR		97 294 815	95 422 393

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 869 328	96 750 328
Kapitaltillskott		281 892	281 892
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 533 313	3 010 952
Balkongfond		4 920	984
Summa bundet eget kapital		99 689 453	100 044 156
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-22 103 060	-19 183 563
Årets resultat		-1 055 757	-4 397 136
Summa ansamlad förlust		-23 158 817	-23 580 699
SUMMA EGET KAPITAL		76 530 636	76 463 457
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 333 750	17 751 962
Leverantörsskulder		400 299	511 256
Skatteskulder		27 457	68 108
Övriga skulder		222 973	160 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	779 700	467 031
Summa kortfristiga skulder		20 764 179	18 958 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 294 815	95 422 393

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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 beläning 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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10-20 år
Värmeanläggning	35 år	35 år
Bredband	10 år	10 år
Markanläggning	20 år	20 år
Trädgård	10 år	10 år
Balkonger	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 526 935	2 455 758
Hyror bostäder	318 262	314 447
Hyror lokaler momspliktiga	2 207 945	2 077 367
Hyror lokaler	8 460	8 449
Bredbandsintäkter	1 428	1 428
Vattenintäkter	2 136	2 136
Varmvattenintäkter	116 204	60 557
Gemensamhetslokal	2 700	0
Öresutjämning	66	31
	5 184 135	4 920 174

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader moms	0	20 640
	Försäkringsersättning	474 832	77 872
	Återbäring försäkringsbolag	16 030	15 302
	Övriga intäkter	67 115	481
		557 977	114 295
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	9 300	14 727
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	55 557	63 223
	Fastighetsskötsel gård beställning	46 636	88 476
	Snöröjning/sandning	64 353	17 439
	Städning entreprenad	169 944	165 305
	Städning enligt beställning	9 589	6 724
	Mattvätt/Hyrmattor	34 209	35 797
	OVK Obl. Ventilationskontroll	56 704	0
	Hissbesiktning	12 292	10 177
	Myndighetstillsyn	2 460	2 400
	Bevakning	76 178	64 375
	Sophantering	2 543	7 549
	Gård	1 161	0
	Serviceavtal	153 127	147 501
	Förbrukningsmateriel	7 955	4 383
	Teleport/hissanläggning	2 874	2 557
	Brandskydd	7 582	7 551
		712 462	638 184
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	23 937	11 170
	Brf Lägenheter	107 495	6 910
	Lokaler	3 760	11 424
	Förskola	7 003	16 800
	Gemensamma utrymmen	6 815	0
	Tvättstuga	18 721	563
	Källare	1 512	0
	Entré/trapphus	3 181	44 960
	Lås	3 258	59 666
	VVS	92 467	339 193
	Värmeanläggning/undercentral	53 245	3 438
	Ventilation	60 611	13 734
	Elinstallationer	13 253	39 871
	Hiss	50 068	63 806
	Tak	2 617	0
	Fasad	10 188	0
	Balkonger/altaner	8 665	0
	Skador/klotter/skadegörelse	131 513	0
	Vattenskada	41 971	375 276
		640 279	986 811

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Förskola	581 659	552 733
	Tvättstuga	41 300	0
	Sophantering/återvinning	0	116 340
	VVS	100 176	127 332
	Stambyte	517 377	0
	Värmeanläggning	40 749	0
	Elinstallationer	54 247	169 688
	Hiss	55 402	0
	Tak	116 822	0
	Fönster	0	2 738 197
		1 507 732	3 704 289
	Taxebundna kostnader		
	El	646 211	466 137
	Vatten	105 740	98 458
	Sophämtning/renhållning	50 899	64 144
		802 850	628 739
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	188 956	181 779
	Självrisk	47 600	0
	Tomträttsavgäld	806 800	806 800
	Samfällighetsavgift	110 124	105 336
	Kabel-TV	8 889	8 804
	Bredband	61 834	62 639
		1 224 203	1 165 358
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	299 753	297 743
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 187 280	7 421 124
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	938	0
	Tele- och datakommunikation	350	3 177
	Juridiska åtgärder	42 651	172 334
	Inkassering avgift/hyra	0	900
	Revisionsarvode extern revisor	26 626	26 504
	Föreningskostnader	12 817	19 286
	Styrelseomkostnader	2 561	3 066
	Fritids- och trivselkostnader	1 139	1 140
	Förvaltningsarvode	333 431	235 639
	Förvaltningsarvoden övriga	97 524	130 513
	Administration	25 152	6 285
	Korttidsinventarier	0	7 948
	Konsultarvode	86 632	296 476
	Tidningar facklitteratur	1 525	999
	Föreningsavgifter	4 942	5 502
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 680	6 620
	Övriga driftkostnader	0	92 233
		642 968	1 008 621

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 596	93 000
	Sociala kostnader	18 609	21 330
		113 205	114 330
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	475 655	475 655
	Förbättringar	188 619	188 619
	Markanläggning	47 544	47 544
		711 818	711 818
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	106 262 010	106 262 010
	Utgående anskaffningsvärde	106 262 010	106 262 010
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 814 030	-11 102 212
	Årets avskrivningar enligt plan	-711 818	-711 818
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 525 847	-11 814 030
	Planenligt restvärde vid årets slut	93 736 163	94 447 980
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	93 600 000	93 600 000
	Taxeringsvärde mark	144 600 000	144 600 000
		238 200 000	238 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	218 000 000	218 000 000
	Lokaler	20 200 000	20 200 000
		238 200 000	238 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	396 171	396 171
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	396 171	396 171
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-396 171	-396 171
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-396 171	-396 171
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	47 275	43 975
	Klientmedel hos SBC	2 518 543	927 872
	Fordringar kreditfakturor	0	487
	Räntekonto hos SBC	991 488	0
		3 557 306	972 334
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 010 952	2 152 307
	Reservering enligt stadgar	1 533 313	1 533 313
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 010 952	-674 668
	Vid årets slut	1 533 313	3 010 952

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea		0	2 877 500	
Nordea		0	2 874 462	
Handelsbanken		0	1 600 000	
Handelsbanken	0,750 %	1 955 000	1 975 000	2022-08-17
Handelsbanken	0,750 %	2 932 500	2 962 500	2022-08-03
Handelsbanken	0,750 %	977 500	987 500	2022-08-17
Handelsbanken	0,750 %	1 955 000	1 975 000	2022-07-05
Handelsbanken	0,670 %	2 493 750	2 500 000	2022-09-26
Handelsbanken	0,550 %	9 020 000	0	2022-03-31
Summa skulder till kreditinstitut		19 333 750	17 751 962	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 333 750	-17 751 962	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 808 750 kr.

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.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	25 000 000	45 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	10 303	26 014
Avgifter och hyror	758 565	341 069
Hysesreduktion	0	92 233
Vattenskada	10 832	7 715
	779 700	467 031

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Upphandling av fasadarbeten gjordes 2021 och ska utföras 2022.
- Målning och underhåll av taken på både gatu- och gårdshus.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Margareta Östman
Ordförande

Anders Bergquist
Ledamot

Marie Karlsson
Ledamot

Hans Mellin
Ledamot

Per-Erik Pilestad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Robert Lundström
Auktoriserad revisor

Tore Lindbom
Intern revisor