

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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.
- 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 höjs från 1 januari 2023. Ytterligare höjningar planeras inte.

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 sopsug/Sophantering hushållsavfall.

#### Styrelsen

Margareta Östman	Ordförande
Anders Bergquist	Ledamot
Johan Hörmark	Ledamot
Hans Mellin	Ledamot
Patrik Wahlgren	Ledamot

Per Erik Pilestad                      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Bergquist, Hans Mellin, Per Erik Pilestad och Margareta Östman.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Louise Larsson	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
Tore Lidbom	Ordinarie Intern	
Anders Nettelblatt	Suppleant Intern	

### Valberedning

Lena Nettelblatt	Sammanställande
Åsa Ottosson	
Eva Sartorius	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

### 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

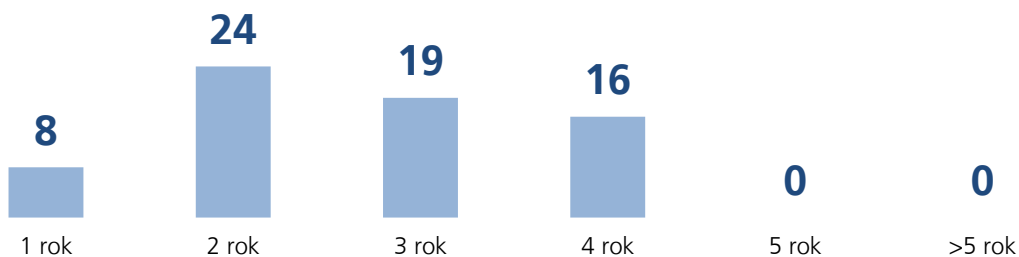
Fastigheten bebyggdes 1900 - 1900 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 703 m<sup>2</sup>, varav 4 936 m<sup>2</sup> utgör boyta och 767 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2025-09-30
Hälsokost	123 m <sup>2</sup>	2025-09-30
Konditori och cafe	109 m <sup>2</sup>	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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2022	Gårdshus
Avloppstammar	2021	Stambyte. liggande stammar kallare gårds- och gathus
Byte av golvbrunn i skyddsrum	2021	
Målning gårdshustak & gathus	2021 - 2022	Gathus och gårdshus
Förskolan	2020	Renovering av förskolans lokaler.
Samtliga fönster	2020	Renovering och målning
Avloppsstammar	2020	Stampolning
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.
Råttspärr	2018	Råttspärr 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.
Ventilationsunderhåll	2016	Åtgärder av anmärkningar i OVK.
OVK	2016	Lagstadgad kontroll, utförd av Inventprojekt.
Dränering av gårdshus, samt nytt golv i föreningslokal.	2016 - 2017	Utförd av Lawab.
Filmning och spolning av avloppsstammar	2016	Gathus och gårdshus
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

<b>Fort. Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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
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
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Hissar	2027	Renovering av hissar.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elnät	Ellevio AB
Återvinning	Remondis 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	Utetak AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning av gård	Två Smälänningar AB
Teknisk förvaltning (inkl fastighetsskötsel och städning)	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hysesförhandlingar	Fastighetsägarna
Service värmepumpanläggning	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

### Övrig information

Då föreningen är medlem i en samfällighet som sköter hushållsavfall så har vi därigenom dispens till halvårsskiftet 2024 innan vi åläggs att sortera matavfall separat från övrigt avfall.

## Föreningens ekonomi

From 1 januari 2023 höjdes det totala uttaget av avgifter från medlemmarna med 14%, för att täcka de kostnadshöjningar föreningen fått avseende främst vatten, el och ökade räntekostnader. Höjningen fördelades mellan avgiften och varmvattentillägget. Ytterligare höjningar är ej planerade.

Fasadrenoveringen finansierades genom upptagande av lån i början av året på 6mkr med bunden ränta med tre olika bindningstider på 2–4 år.

Omförhandling av lån med rörlig ränta påbörjades under slutet av 2022 och kommer att resultera i lägre räntekostnader för 2023 (längre räntespread över Stibor). Bundna lån ligger fast med låneförfall över flertal år fram till 2026.

Likviditeten när föreningen går in i år 2023 bedöms som god.

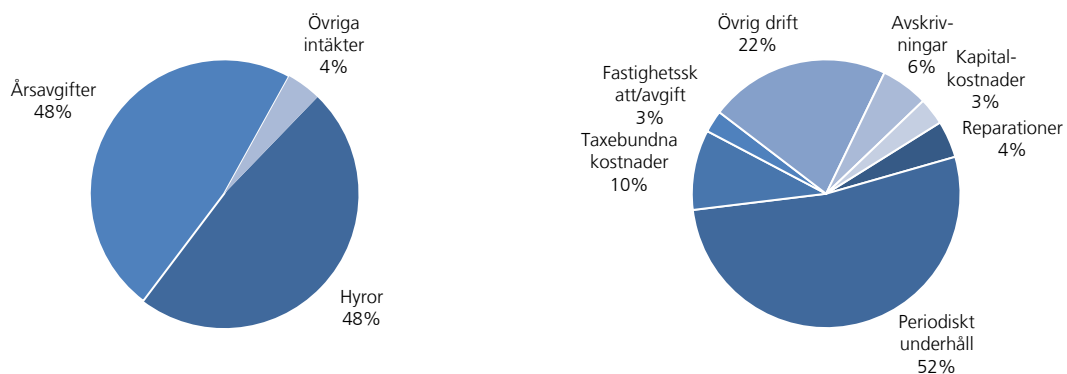
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 14 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 510 031</b>	<b>927 872</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 496 370	5 742 112
Finansiella intäkter	4 923	500
Minskning kortfristiga fordringar	9 050	0
Medlemsinsatser	0	1 119 000
Balkongfond	4 268	3 936
Ökning av långfristiga skulder	5 930 000	1 581 788
Ökning av kortfristiga skulder	388 945	223 455
	<b>11 833 556</b>	<b>8 670 790</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 303 109	5 943 453
Finansiella kostnader	404 717	143 098
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 080
	<b>11 707 826</b>	<b>6 088 631</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 635 761</b>	<b>3 510 031</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>125 730</b>	<b>2 582 159</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av samtliga tak på båda husen färdigställdes i början av året.

Fasadrenovering av gårdshuset och byte av samtliga stuprör slutfördes strax innan jul.

Uppgrävning och omhändertagande av perenner runt gårdshuset i samband med fasadrenoveringen, varav de flesta av perennerna är nu återplanterade samt en hel del nya blomsterlökar. Vi ser fram emot en återställd och blomstrande trädgård till våren 2023.

Föreningslokalen har återställts efter fasadrenoveringen och kan nu åter hyras av medlemmarna.

Renovering av tre badrum efter vattenskada orsakad av skadedjur.

Återställande av förskolans tak efter vattenskada.

Anticimex besök för kontroll av riskfaktorer i fastighet, såsom tex risk för vattenskada, med förslag på åtgärder till de boende.

Vi har under året haft problem med fuktskador i enstaka lägenheter och flera pågående försäkringsärenden hanteras löpande. En del av dessa brister har berott på bristande kompetens bland intagna hantverkare, varför vi också vill påminna att föreningens trivselregler har riktlinjer där ni hittar bl a de kompetenser som ska efterfrågas av intagna entreprenörer. Innan renovering ska starta i enskild lägenhet ska styrelsen informeras.

Vänliga hälsningar,  
/Styrelsen

Adress till föreningens hemsida: <https://kejsarkronan33.bostadsrattarna.se/>

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Överlåtelser under året: 5 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	558	537	522	507
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 653	2 547	2 412	2 357
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 366	4 107	3 771	3 272
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	180	113	82	99
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	19	17	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	71	25	31	26
Soliditet (%)	72	79	80	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 912	-1 056	-4 397	-367
Nettoomsättning (tkr)	5 404	5 184	4 920	4 863

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 936 m<sup>2</sup> bostäder och 767 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	70 075 393	0	0	70 075 393
Upplåtelseavgifter	27 793 935	0	0	27 793 935
Kapitaltillskott	281 892	0	0	281 892
Fond för yttre underhåll	1 558 894	1 533 313	-1 507 732	1 533 313
Balkongfond	9 188	4 268	0	4 920
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>99 719 302</b>	<b>1 537 581</b>	<b>-1 507 732</b>	<b>99 689 453</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-23 184 398	-1 533 313	451 975	-22 103 060
Årets resultat	-6 911 798	-6 911 798	1 055 757	-1 055 757
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-30 096 196</b>	<b>-8 445 111</b>	<b>1 507 732</b>	<b>-23 158 817</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>69 623 106</b>	<b>-6 907 530</b>	<b>0</b>	<b>76 530 636</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 911 798
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 651 085
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 533 313
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-30 096 196</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

1 558 894
<b>-28 537 302</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 403 950	5 184 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 419	557 977
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 496 370</b>	<b>5 742 112</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-10 568 803	-5 187 280
Övriga externa kostnader	Not 5	-496 559	-642 968
Personalkostnader	Not 6	-237 747	-113 205
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-705 264	-711 818
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 008 374</b>	<b>-6 655 271</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 512 004</b>	<b>-913 159</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 923	500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 717	-143 098
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-399 794</b>	<b>-142 598</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-6 911 798</b>	<b>-1 055 757</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 911 798</b>	<b>-1 055 757</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	93 030 898	93 736 163
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 030 898</b>	<b>93 736 163</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>93 030 898</b>	<b>93 736 163</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		16 995	1 346
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 658 337	3 557 306
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 675 332</b>	<b>3 558 652</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 675 332</b>	<b>3 558 652</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 706 230</b>	<b>97 294 815</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		97 869 328	97 869 328
Kapitaltillskott		281 892	281 892
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 558 894	1 533 313
Balkongfond		9 188	4 920
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>99 719 302</b>	<b>99 689 453</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-23 184 398	-22 103 060
Årets resultat		-6 911 798	-1 055 757
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-30 096 196</b>	<b>-23 158 817</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>69 623 106</b>	<b>76 530 636</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 020 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 020 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 243 750	19 333 750
Leverantörsskulder		686 987	400 299
Skatteskulder		29 550	27 457
Övriga skulder		195 963	222 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	906 874	779 700
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 063 124</b>	<b>20 764 179</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 706 230</b>	<b>97 294 815</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.

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	2022	2021
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	Fullt avskriven	10 år
Balkonger	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 624 983	2 526 935
Hyror bostäder	325 237	318 262
Hyror lokaler momspliktiga	2 306 042	2 207 945
Hyror lokaler	8 500	8 460
Hyror förråd	2 200	0
Bredbandsintäkter	1 428	1 428
Vattenintäkter	1 246	2 136
Vattenintäkter moms	24 902	0
Varmvattenintäkter	100 036	116 204
Gemensamhetslokal	0	2 700
Överlåtelse/pantsättning	9 419	0
Öresutjämnning	-42	66
	<b>5 403 950</b>	<b>5 184 135</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Försäkringsersättning	64 645	474 832
	Återbäring försäkringsbolag	16 759	16 030
	Övriga intäkter	11 015	67 115
		<b>92 419</b>	<b>557 977</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	5 832	9 300
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	56 003	55 557
	Fastighetsskötsel gård beställning	111 398	46 636
	Snöröjning/sandning	53 724	64 353
	Städning entreprenad	171 390	169 944
	Städning enligt beställning	0	9 589
	Mattvätt/Hyrmattor	35 682	34 209
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	56 704
	Hissbesiktning	8 032	12 292
	Myndighetstillsyn	2 520	2 460
	Bevakning	77 809	76 178
	Sophantering	6 431	2 543
	Gård	938	1 161
	Serviceavtal	96 823	153 127
	Förbrukningsmateriel	2 636	7 955
	Teleport/hissanläggning	2 582	2 874
	Brandskydd	24 751	7 582
	Fordon	150	0
		<b>656 700</b>	<b>712 462</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	9 188	0
	Hyreslägenheter	0	23 937
	Brf Lägenheter	215 965	107 495
	Lokaler	0	3 760
	Förskola	11 464	7 003
	Gemensamma utrymmen	0	6 815
	Tvättstuga	27 694	18 721
	Källare	0	1 512
	Entré/trapphus	122	3 181
	Lås	10 572	3 258
	VVS	99 245	92 467
	Värmeanläggning/undercentral	32 359	53 245
	Ventilation	54 153	60 611
	Elinstallationer	6 511	13 253
	Hiss	52 589	50 068
	Tak	14 116	2 617
	Fasad	9 563	10 188
	Balkonger/altaner	0	8 665
	Mark/gård/utemiljö	10 934	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	131 513
	Vattenskada	0	41 971
		<b>554 475</b>	<b>640 279</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Förskola	0	581 659
	Tvättstuga	0	41 300
	VVS	0	100 176
	Stambyte	0	517 377
	Värmeanläggning	0	40 749
	Elinstallationer	0	54 247

Hiss	0	55 402
Tak	332 457	116 822
Fasad	6 188 304	0
	<b>6 520 761</b>	<b>1 507 732</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	1 025 920	646 211
Vatten	118 056	105 740
Sophämtning/renhållning	52 831	50 899
	<b>1 196 806</b>	<b>802 850</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	164 205	188 956
Självrisk	144 507	47 600
Tomträttsavgäld	806 800	806 800
Samfällighetsavgift	123 665	110 124
Kabel-TV	9 276	8 889
Bredband	61 834	61 834
	<b>1 310 288</b>	<b>1 224 203</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>329 773</b>	<b>299 753</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>10 568 803</b>	<b>5 187 280</b>

**Not 5**

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2022

2021

Kreditupplysning	625	938
Tele- och datakommunikation	0	350
Juridiska åtgärder	5 817	42 651
Revisionsarvode extern revisor	27 442	26 626
Föreningskostnader	15 290	12 817
Styrelseomkostnader	9 341	2 561
Fritids- och trivselkostnader	770	1 139
Förvaltningsarvode	340 683	333 431
Förvaltningsarvodena övriga	31 488	97 524
Administration	19 101	25 152
Korttidsinventarier	699	0
Konsultarvode	31 931	86 632
Tidningar facklitteratur	1 525	1 525
Föreningsavgifter	5 068	4 942
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 780	6 680
	<b>496 559</b>	<b>642 968</b>

**Not 6**

PERSONALKOSTNADER

2022

2021

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internervisor	193 200	94 596
Sociala kostnader	44 547	18 609
	<b>237 747</b>	<b>113 205</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	475 655	475 655
	Förbättringar	188 619	188 619
	Markanläggning	40 991	47 544
		<b>705 264</b>	<b>711 818</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	106 262 010	106 262 010
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>106 262 010</b>	<b>106 262 010</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 525 847	-11 814 030
	Årets avskrivningar enligt plan	-705 264	-711 818
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 231 112</b>	<b>-12 525 847</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>93 030 898</b>	<b>93 736 163</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	93 600 000
	Taxeringsvärde mark	170 800 000	144 600 000
		<b>259 800 000</b>	<b>238 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	237 000 000	218 000 000
	Lokaler	22 800 000	20 200 000
		<b>259 800 000</b>	<b>238 200 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	396 171	396 171
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>396 171</b>	<b>396 171</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-396 171	-396 171
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-396 171</b>	<b>-396 171</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	22 576	47 275
	Klientmedel hos SBC	2 581 555	2 518 543
	Räntekonto hos SBC	1 054 206	991 488
		<b>3 658 337</b>	<b>3 557 306</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 533 313	3 010 952
	Reservering enligt stadgar	1 533 313	1 533 313
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 507 732	-3 010 952
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 558 894</b>	<b>1 533 313</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,000 %	0	1 955 000	Lånet löst
	Handelsbanken	3,319 %	2 468 750	2 493 750	2023-09-26
	Handelsbanken	0,000 %	0	9 020 000	Lånet löst
	Handelsbanken	0,000 %	0	2 932 500	Lånet löst
	Handelsbanken	2,850 %	1 940 000	1 955 000	2023-01-05
	Handelsbanken	0,000 %	0	977 500	Lånet löst
	Handelsbanken	1,840 %	4 510 000	0	2024-03-30
	Handelsbanken	2,160 %	4 510 000	0	2025-03-30
	Handelsbanken	2,510 %	6 000 000	0	2026-04-30
	Handelsbanken	2,770 %	5 835 000	0	2023-01-16
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 263 750</b>	<b>19 333 750</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 243 750	-19 333 750	
			<b>15 020 000</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 913 750 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	50 400	0
	Sociala avgifter	15 836	0
	Ränta	73 187	10 303
	Avgifter och hyror	767 451	758 565
	Vattenskada	0	10 832
		<b>906 874</b>	<b>779 700</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Omförhandlat städavtal och avtal avseende skötsel av mattor.

Nedtagning och bortforsling av alm som drabbats av almsjuka.

Automatisk dörröppnare till ytterporten utbytt.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Margareta Östman  
Ordförande

Anders Bergquist  
Ledamot

Johan Hörmark  
Ledamot

Hans Mellin  
Ledamot

Patrik Wahlgren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur  
BDO Mälardalen AB

Louise Larsson  
Extern revisor

Tore Lidbom  
Intern revisor