



Årsredovisning 2022



Brf Sjöstaden 3

Org nr 769612-0794

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sjöstaden 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har via hemsidan www.sjostaden3.se sin huvudsakliga informationskanal till medlemmar och externa intressenter som t.ex. fastighetsmäklare. På hemsidan finns kontaktuppgifter och allmän information om föreningens styrelse, ekonomi och fastighetsskötsel m.m. samt information om aktuella frågor.

På hemsidan finns även föreningens dokumentarkiv innehållande samtliga bokslut samt stadgar och trivselregler.

Föreningens stadgar

De nuvarande stadgarna antogs under ordinarie och extra föreningsstämma samt registrerades hos Bolagsverket den 29 november 2021.

Ny lagstiftning som börjar gälla från den 2023-01-01 gör dock att styrelsen anlitat juridisk kompetens från Borätt Forum Styrelsesupport för en genomgång och anpassning av stadgarna till den nya lagstiftningen.

Den nya versionen kommer att vara klar till årsstämman 2023.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Konvojen 1 i Stockholms kommun den 1 oktober 2005.

Föreningens fastighet består av 124 bostadsrätter samt 5 hyreslokaler. Den totala boytan är 8 420 kvm och lokalytan 353 kvm. Föreningen disponerar 61 parkeringsplatser för bilar och 3 MC-platser. Vid utgången av 2022 var 30 av parkeringsplatserna utrustade med laddboxar.

Lägenhetsfördelning:

20 st	1 rum och kök
51 st	2 rum och kök
2 st	2,5 rum och kök
34 st	3 rum och kök
10 st	3,5 rum och kök
5 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners AB. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Föreningens fastighetsförsäkring inkluderar inte tillägget.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i ett källargarage med 88 p-platser och 5 MC-platser. Föreningen delar garage och gård med Brf Konvojen (Konvojen 2). Styrelserna samarbetar kring de gemensamma utrymmena och andra frågor av gemensamt intresse, nyinvesteringar och förvaltning av gården.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften avseende den del av fastigheten som är taxerad som bostad uppgick år 2022 till 1 519 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 463 447 000 kr, varav markvärde 234 647 000 kr. Värdeår är 2008. Taxeringsvärdet för gemensamhetsanläggningen var 5 544 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Storholmen Förvaltning AB för teknisk förvaltning av fastigheten. De ansvarar bl a för att aktiviteter enligt föreningens underhållsplan genomförs. Föreningen har även fastighetsskötselavtal med Energibevakning AB samt med Recompany AB för skötsel av kretsloppsrum.

Brandskydd

Föreningen har avtal med brandsäkerhetsföretaget Presto för det systematiska brandskyddsarbetet (SBA).

Bredband

Föreningen tillhandahåller genom Telenor Sverige AB internet, fast telefoni samt ett grundutbud av TV-kanaler och som ingår i månadsavgiften.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 april 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften för 2022 uppgår i genomsnitt till 682 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med 3 450 tkr per år. Vid årsskiftet uppgick fonden till 7 575 tkr.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 109,3 Mnr. 1,2 Mnr har amorterats under året. Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not. Fastighetsinteckningarna uppgår till 112,6 Mnr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter Jovana Bratic, ordförande och fastighetsfrågor
Andie Long, lokalhyresgästfrågor
Börje Pasainen, kassör
Johan Rosenlind, allmänna projekt
Anna Hertz, avgick 220823
Pontus Bergström, fastighetsfrågor

Suppleanter Carina Dahlqvist, avgick 220908
Annica Hägbom, sekreterare
Daniel Källén, kommunikation och brandskydd

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam försäkring.

Revisorer

Tomas Ericson
BOREV revisionsbyrå AB
Revisorssuppleanter väljs av BOREV revisionsbyrå AB.

Valberedning

Ulf Norén sammankallande
Lena Houghton

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har utöver löpande frågor och planerat underhåll arbetat med strategiska frågor, såsom inriktning av styrelsens arbete och arbete med flerårsbudget i syfte att upprätthålla fastighetens status och en långsiktigt hållbar avgiftsnivå.

Nedanstående frågor kommenteras särskilt.

Investering i nytt energisystem

Nytt energisystem bestående av bergvärme med frånluftsåtervinning driftsattes juni 2020. Energiförbrukningen för värme- och varmvattenproduktion har i genomsnitt minskat med ca 60% efter driftsättning av det nya energisystemet. En ny energideklaration gjordes baserat på förbrukningen 2022 och ledde till att vi fick Energiklass B baserat på ett primärenergital på 55 kWh/m² och år. Detta innebär att både föreningen och medlemmarna kan ansöka om s.k. "gröna lån".

Övriga händelser

Ett nytt bygglov för inglasning av balkonger har beviljats. Lumon är leverantör liksom tidigare. Antalet laddplatser för elbilar ökades från 12 till 30 under januari/februari månad. Bredbandsavtalet med Telenor uppdaterades vilket medförde en höjning till 500 Mbit/s samt möjligheten

att uppgradera routern till Wifi6 standard. Ingen skillnad i övrigt.
Behållare för grovsopor har ställts ut i miljörummen

Lokalhyresgäster

Samtliga fem hyresgästlokaler har varit uthyrda under året. Ingen överlåtelse av hyreskontrakt har skett.

Planerat underhåll genomfört under året

Föreningen samarbetar med Storholmen Förvaltning AB (DWOQ) för strukturerat arbete med underhållsaktiviteter.

Följande planerat underhåll genomfördes under året:

- Byte av termostater till element
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) hyresgästlokaler
- Fasadbesiktning 5-årskontroll
- Radonmätning
- Renovering gästlägenhet

Större underhållsåtgärder kommande år:

- 2023:
- Byte värmekabel i hänggränsor och stuprör
 - Byte ventilationsfilter
 - Byte av utrustning i tvättstugor
 - Rengöring av marksten
- 2024:
- Renovering garage
 - Renovering hissar
 - Byte ventilationsfilter (18 månaders intervall)

Enligt föreningens stadgar avsätts 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus vilket blir 1 407 tkr per år för planerat underhåll alternativt kostnaderna enligt underhållsplan. Kostnaderna för detta underhåll bedöms enligt den 50-åriga underhållsplanen öka och kräva avsättningar på ca 3 500 tkr per år. Med den uppdaterade underhållsplanen som bas och ökande kostnader för planerat underhåll bedöms fortsättningsvis ett kassaflöde i nivå ca 2 500 tkr som nödvändigt för att bibehålla en sund ekonomi i föreningen.

Planerade underhållskostnader

Baserat på den nya underhållsplanen som sträcker sig 50 år framåt beräknas underhållsbehovet till 1 400 tkr per år. Detta inkluderar ej större arbeten som stambyten etc som antas bli lånefinansierade. För att säkerställa det nödvändiga framtida låneutrymme samt minska belåningsgraden beräknas en amorteringstakt på ca 2 000 tkr per år som önskvärd.

Årsavgifter samt garagehyror

Baserat på de höga energipriserna, den allmänna inflationen samt ökningen av räntekostnaderna vid omläggning av lån 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 12% från 1 januari 2023.

Från och med den 1/5 höjdes avgiften för garageplatserna till 1600 kr/mån för en vanlig garageplats medan den fasta avgiften för en plats med laddbox sänktes till 1700 kr/mån men nu debiterar vi kostnaden för den förbrukade elen.

Lån och räntekostnader

Föreningen har tecknat avtal med Svenska Bolån AB för förhandling av föreningens lån.

Under året har totalt 10 000 tkr lån omförhandlats och placerats hos Stadshypotek i ett lån, 10 000 tkr till Stibor90 + 0,40% ränta. Fast villkor i ett år med räntjustering var 3:e månad. 1 200 tkr har amorterats

totalt under året.

Lånebild

Föreningens lånebild, räntebindningstid/förfallodatum och räntenivåer 2022-12-31:

Långivare	Belopp	Förfallodatum	Ränta per 2022-12-31
Swedbank	16 500 000	2023-03-24	1,650% Fast ränta
Swedbank	24 000 000	2023-03-24	0,390% Fast ränta
Stadshypotek	10 000 000	2023-03-30	3,064% Rörlig Stibor90 + 0,40%
Stadshypotek	15 850 000	2024-03-30	0,980% Fast ränta
Stadshypotek	1 440 000	2024-12-01	0,480% Fast ränta
Stadshypotek	24 810 000	2024-12-30	0,500% Fast ränta
SBAB	16 700 000	2025-03-20	1,850% Fast ränta

Totalt: 109 300 000 kronor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 192 (190) medlemmar. Under året har 14 (22) medlemmar tillträtt samt 12 (22) medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (7) antal överlåtelse. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 922,69	7 880,20	7 810,21	7 812,17
Resultat efter finansiella poster	-1 299,64	-1 524,82	-1 947,69	-1 835,20
Soliditet %	66,97	66,92	66,85	68,30
Förändr. likvida medel tkr	1 668,00	1 433,00	1 010,00	796,00
Genomsnittlig skuldränta %	1,00	1,04	1,77	1,88
Fastighetslån/kvm	12 981,00	13 124,00	13 278,00	12 322,00
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	23,31	31,14	31,51	29,24
Fastighetens belåningsgrad %	32,23	32,38	32,51	30,56
Årsavgifter/kvm	682,00	669,00	669,00	669,00

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändr. likvida medel

Avser resultat exklusive avskrivningar men utan hänsyn till amorteringar.

Skuldränta %

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad %

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomsättning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	171 742 740	68 347 260	4 902 052	-15 081 449	-1 524 819	228 385 784
Disposition av föregående års resultat:			2 672 987	-4 197 806	1 524 819	0
Årets resultat					-1 299 636	-1 299 636
Belopp vid årets utgång	171 742 740	68 347 260	7 575 039	-19 279 255	-1 299 636	227 086 148

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 279 255
årets förlust	-1 299 636
	-20 578 891

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	3 450 000
från föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-489 893
i ny räkning överföres	-23 538 998
	-20 578 891

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt likviditetsanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 922 694	7 880 204
Övriga rörelseintäkter	2	309 392	160 642
Summa rörelseintäkter		8 232 086	8 040 846
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 146 102	-4 512 197
Övriga externa kostnader	4	-1 058 786	-674 027
Personalkostnader	5	-258 543	-266 290
Avskrivningar		-2 967 566	-2 957 836
Summa rörelsekostnader		-8 430 997	-8 410 350
Rörelseresultat		-198 911	-369 504
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 031	3 567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 105 756	-1 158 882
Summa finansiella poster		-1 100 725	-1 155 315
Resultat efter finansiella poster		-1 299 636	-1 524 819
Årets resultat		-1 299 636	-1 524 819

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	335 422 280	338 215 363
Inventarier, verktyg och installationer	7	46 245	4 965
Pågående nyanläggningar		0	36 923
Summa materiella anläggningstillgångar		335 468 525	338 257 251
Summa anläggningstillgångar		335 468 525	338 257 251
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 048	120 221
Övriga fordringar	8	2 401 921	1 792 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	172 149	173 235
Summa kortfristiga fordringar		2 612 118	2 086 125
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 000 105	949 876
Summa kassa och bank		1 000 105	949 876
Summa omsättningstillgångar		3 612 223	3 036 001
SUMMA TILLGÅNGAR		339 080 748	341 293 252

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		240 090 000	240 090 000
Fond för yttre underhåll		7 575 039	4 902 052
Summa bundet eget kapital		247 665 039	244 992 052
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 279 255	-15 081 449
Årets resultat		-1 299 636	-1 524 819
Summa fritt eget kapital		-20 578 891	-16 606 268
Summa eget kapital		227 086 148	228 385 784
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	57 600 000	99 300 000
Summa långfristiga skulder		57 600 000	99 300 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	51 700 000	11 200 000
Depositionsavgifter		388 756	388 756
Leverantörsskulder		389 457	153 259
Skatteskulder		697 292	654 332
Övriga skulder		84 941	52 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 134 154	1 158 230
Summa kortfristiga skulder		54 394 600	13 607 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		339 080 748	341 293 252

Förändring av likvida medel

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Årsavgifter	5 746 044	5 633 508
Hyror och övriga intäkter	2 491 074	2 410 905
Kostnader exkl avskrivningar	-6 569 187	-6 611 396
Förändring likvida medel från den löpande verksamheten	1 667 931	1 433 017

Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	25 113	404 582
--	--------	---------

Årets amorteringar	-1 200 000	-1 300 000
--------------------	------------	------------

Aktiverade investeringar	-178 841	-36 923
Förändring likvida medel	314 203	500 676

Avräkningskonto och likvida medel vid årets början	2 733 894	2 233 218
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut	3 048 097	2 733 894

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Ombyggnationer	10%
Bergvärme	3,33%
Laddstolpar	10%
Inventarier	10%
Installationer	10%

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	5 746 044	5 633 508
Hyror lokaler	1 153 061	1 133 136
P-plats och garage	977 628	1 049 600
Hysesintäkter, övriga objekt	45 961	63 960
	7 922 694	7 880 204

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
El, moms	16 239	0
Laddstolpar el-bilar	131 600	25 000
Avfallshantering, moms	61 152	61 152
Övernattnings-/gästlägenhet	49 050	30 000
Övriga momspl. ersättningar och intäkter	40 844	39 366
Övriga ej momspl ersättningar och intäkter	10 508	5 124
	309 393	160 642

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Drift energisystem	2 520	0
Fastighetsskötsel	148 746	124 699
Trädgårdsskötsel	139 862	91 127
Städkostnader	243 040	235 236
Städning extradebiteringar	24 366	64 910
Hyra av entrémattor	48 774	48 824
Snöröjning/sandning	86 490	84 069
Systematiskt brandskyddsarbete	27 710	27 131
Serviceavtal - service av garageport	1 265	2 530
Serviceavtal - Enstar	76 405	59 386
Hisskostnader	109 293	90 574
Serviceavtal - porttelefoner	65 098	35 392
Besiktningsskostnader	7 175	10 567
Bevakningskostnader grundavtal	0	18 290
Sopsugsanläggning	136 996	138 136
Reparationer	478 948	846 089
Trädgård och utemiljö	9 077	6 168
Planerat underhåll	489 893	777 013
Fastighetsel	1 147 222	847 739
Vatten och avlopp	261 363	247 818
Avfallshantering	192 797	160 288
Försäkringskostnader	79 139	82 887
Bredband	336 808	342 982
Teknisk förvaltning	0	309 464
Försäkringsersättningar	0	-155 027
Hyra för kontorslokal	7 269	10 689
Förbrukningsinventarier	19 065	3 041
Förbrukningsmaterial	6 782	2 173
	4 146 103	4 512 195

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	179 910	148 110
Fastighetsavgift	188 356	180 916
Kreditupplysning	6 808	7 025
Hemsida	1 228	1 228
Porto	130	230
Föreningsgemensamma kostnader	22 103	0
Revisionsarvode	19 117	18 583
Ekonomisk förvaltning	214 653	166 367
Tekn. förvaltning grundavtal	239 292	0
Avgifter Bolagsverket	2 400	2 200
Bankkostnader	7 038	6 330
Ritnings- och kopieringskostnader	0	7 432
Upprättande av energideklaration	11 315	0
Konsultarvoden	22 426	20 925
Juridisk konsultation	51 680	22 767
Övriga externa tjänster	70 099	79 575
Medlems-/föreningsavgifter	17 150	8 680
Övriga poster	5 080	3 659
	1 058 785	674 027

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	185 248	190 390
Övriga arvoden	15 000	15 000
Arvode valberedning	5 000	5 000
Sociala avgifter på arvoden	53 295	55 900
	258 543	266 290

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 928 392	272 928 392
Inköp: laddstolpar	164 380	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 092 772	272 928 392
Ingående avskrivningar	-24 713 029	-21 770 653
Årets avskrivningar	-2 957 463	-2 942 376
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 670 492	-24 713 029
Utgående redovisat värde	245 422 280	248 215 363
Bokfört värde byggnader	245 422 280	248 215 363
Bokfört värde mark	90 000 000	90 000 000
	335 422 280	338 215 363

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 598	306 598
Inköp	51 383	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	357 981	306 598
Ingående avskrivningar	-301 633	-286 173
Årets avskrivningar	-10 103	-15 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	-311 736	-301 633
Utgående redovisat värde	46 245	4 965

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	353 916	8 651
Andra kortfristiga fordringar	12	0
Avräkningskonto förvaltare	2 047 993	1 784 018
	2 401 921	1 792 669

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	26 452	26 235
Bredband	82 658	85 746
Ekonomisk förvaltning	35 836	34 968
Underhållsavtal	18 613	17 816
Medlems/föreningsavgifter	8 590	8 470
	172 149	173 235

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	1,650	2023-03-24	16 500 000	16 500 000
Swedbank	0,390	2023-03-24	24 000 000	24 000 000
Stadshypotek	3,064	2023-03-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,980	2024-03-30	15 850 000	16 050 000
SBAB	1,85	2025-03-20	16 700 000	16 700 000
Stadshypotek	0,480	2024-12-01	1 440 000	1 620 000
Stadshypotek	0,500	2024-12-30	24 810 000	25 630 000
			109 300 000	110 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-51 700 000	-11 200 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Nästkommande års amortering: 1 200 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 50 500 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	49 276	48 425
Styrelsearvoden	20 000	115 195
Beräknade sociala avgifter	3 103	29 037
Förutbetalda hyror och avgifter	637 988	614 414
Fastighetsskötsel	2 632	2 531
Fastighetsel	251 338	201 746
Vatten	47 941	40 804
Avfallshantering	9 633	8 860
Städkostnader	24 344	30 922
Sopsugsanläggning	0	34 534
Snöröjning	33 933	9 056
Porttelefoner serviceavtal	12 983	0
Löpande reparationer	21 983	4 706
Ber arvode för revision extern	19 000	18 000
	1 134 154	1 158 230

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	112 600 000	112 600 000
	112 600 000	112 600 000

Stockholm den

Börje Pasainen

Johan Rosenlind

Andie Long

Jovana Bratic

Pontus Bergström

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

This documents contains 18 pages before this page
Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

Börje Pasainen

a4c78d2d-1933-405d-905a-1e3dd13b37e - 2023-04-11 12:43:01 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 21498011-7a26-4f2a-8978-e5615cd0002a - SE

Björn Johan Rosenlind

10a6f194-dd0e-4571-bc47-e2f5f83021fe - 2023-04-11 16:42:42 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 52e398c4-5395-447e-a5ac-d88b9d56995a - SE

JOVANA BRATIC

86ad35d2-0c8c-4f76-a4cb-9f0f6b6b9b2 - 2023-04-11 17:05:14 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d32229301-13a5-4f78-a1bc-016c28f08f06 - SE

ANDREA CHRISTINE LONG

21c26823-d9cd-4524-a3f5-96c928aabc56 - 2023-04-11 21:28:10 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8a8a0696-6e7d-46c3-a56c-7454a3122f6 - SE

PONTUS BERGSTRÖM

166e861e-7af1-4862-9047-00b632b740e - 2023-04-11 22:00:48 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c58f5f61-b113-4dcd-bbca-7549b98b1d5 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 19 pages before this page
Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende