

Årsredovisning för
Brf Kampementet 2
769600-1465

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-17
Övriga noter	17
Underskrifter	18

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kampementet 2 i Stockholm, org.nr. 769600-1465, får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Syftet med Bostadsrättsföreningen Kampementet 2 är, enligt stadgarna, att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler utan begränsning i tiden. En ägarandel i den ekonomiska föreningen ger medlemmen rätten till upplåtelse av en bostad.

Föreningen utgör ett s.k. äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kampementet 2 i Stockholms kommun och äger därtill hörande två bostadshus med adresserna Kampementsgatan 4-8 respektive 10-16. Husen är byggda 1963. Värdeår är 1963. Tomträttsavgälden var oförändrad fram till 2022-07-01 och därefter sker årliga höjningar fram till 1 juli 2027 då arrendet kommer uppgå till 4,8 mkr. Avtalet gäller fram till den 30 juni 2042. Föreningen har inte accepterat höjningen varför Stockholms stad stämt föreningen. Mål i ärendet har meddelats till augusti 2023. Beroende på utfall i domstolsprocessen kan därför avgälden ändras.

Föreningen erbjöds av Stockholms stad att friköpa tomten till fastigheten till ett pris av 269 Mkr. Vid extra föreningsstämma den 6 oktober beslöts, med röstetalet 88 mot 0, att tacka nej till erbjudandet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen omfattar inte bostadsrättstillägg.

Lägenheter och lokaler

I föreningens två hus finns sammanlagt 160 lägenheter varav vid årets slut 158 med bostadsrätt och två med hyresrätt.

Utöver de två hyresbostäderna finns även en affärslokal för livsmedel, två kontorslokaler och en förskolelokal - samtliga hyresobjekt. Dessutom uthyres en förrådslokal och nio små förråd.

Enligt hyres- och upplåtelseavtalen är totalytan 15 751 kvm, varav 14 312 kvm utgör lägenhetsyta och 1 439 kvm utgör lokalyta. Taxeringsvärdet är 715 000 tkr varav mark är 516 200 tkr och byggnad 198 800 tkr. Föreningen har 77 garageplatser varav 72 platser har hyrts ut till medlemmar/hyresgäster och fem platser till externa hyresgäster. Fr o m 2023 sker uthyrning av garageplatser endast till medlemmar. I garagekön stod vid årsskiftet 27 (38) medlemmar dit alla

med önskan om bilplats förs. Lokalhyresgästerna disponerar enl. särskilda hyresavtal fem

bilplatser utomhus.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes den 1 april 2022 med ca 10 %. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från den 1 april och att höja hyran för garageplatser med 1000 kr/månad fr o m 1 augusti 2023. Hyror för kommersiella lokaler sägs upp kontinuerligt för omförhandling till nya hyror då avtalstiden löper ut.

Förvaltning

Den ekonomiska redovisningen och delar av administrationen (registerföring, pantnoteringar, aviseringar etc.) har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB enligt avtal som började löpa från och med 2019.

Övrig förvaltning, skötsel och underhåll har administrerats av föreningens styrelse genom endera löpande eller avtalade tjänster hos olika leverantörer för varje särskilt område. Under året har styrelsen beslutat anlita vice ordförande Peter Hägglund som vicevärd mot särskild ersättning.

Till sin hjälp har styrelsen upprättat en förvaltningsplan som har till syfte att sy ihop alla delar av förvaltningen och göra det enklare för styrelsen att fatta bra beslut. Förvaltningsplanen hjälper styrelsen att sätta strategin för kommande verksamhetsår. Den ska också hjälpa styrelsen att hålla reda på viktiga händelser.

Tjänst

Tekniska förvaltningen
Fastighetsskötsel och felanmälan
AB Mark och yttre miljö
Drift och underhåll av värme och ventilation samt partiella stambyten
Trappstädning
Torkmattor
Sopphantering
Porttelefoner, nycklar och lås

Hissar
Garageportar
Bygg- och markarbeten
Snöröjning och sandning
Konsult betong och akustik

Fastighetsförsäkring
Inspektion av hissar och garageportar
Systematiskt brandskyddsarbete
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
Nya Sopbehållare

Leverantör

Driftia Förvaltnings AB.
P.O.S. Konsult och Fastighetsvärd
Blue Harvest

VVK. AB
SkyCleanAB
SMART förvaltning
Svenska Servicestyrkan AB
POS, Hellgrens lås, Bromma lås,
och Great Security AB
KONE
OTIS
Driftias underleverantörer
Peab
Thyréns AB, Stockholms Betongkonsult
samt Svensk Betongkonsult
Brandkontoret
Kiwa
BST
Franska Bukten AB
IREC environmental solutions

Ombyggnad och underhåll

Föreningen låter regelmässigt utföra partiella stambyten i lägenheter vid vattenskador eller där medlemmarna ska totalrenovera sina badrum och byta ytskikt. Sammanlagt har sedan 2004 runt 120 partiella stambyten gjorts i bostäder och lokaler.

Alla större reparations- och ombyggnadsarbeten i medlemmarnas lägenheter måste anmälas till styrelsen i förväg för erhållande av godkännande av åtgärderna. Ett PM för ombyggnader finns på hemsidan. Särskilda byggmöten har införts där bostadsrättshavare (= byggherre), entreprenören och förvaltaren närvarar och då PM:et går igenom före byggstart. Föreningen utför med hjälp av förvaltaren även efterkontroller av att ombyggnaden utförts på sätt som överenskommit. P.g.a kommande balkongåtgärder medges f.n. inte någon ny balkonginglasning.

Under 2022 har följande projekt och underhåll genomförts:

- Renovering av gårdarnas tätskikt.
- 3 st partiella stambyten
- Besiktning och utredning av samtliga balkonger och dess behov av renovering
- Nedknackning av lösa delar från ett tiotal balkonger för att undvika olyckor
- I samband med balkongbesiktningen har även fönstrens utsidor kontrollerats varvid konstaterats målningsbehov av balkongfönster och -dörrar.
- Obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter.
- Byte av en värmepump i B-huset samt beställning av en ny till A-huset. (A-huset är huset närmast Värtavägen).
- Radonmätning i lokalen för förskolan. (Ingen radon konstaterad.)
- Påbörjat byggprojekt för utvändiga sopbehållare och plombering av sopnedkast.
- Påbörjat stambyten i källare och garage.
- Upprustning av lekplatsen.
- Byte av stolpbelysningar utanför K 14-16
- Upprättande av ny underhållsplan som klarar kravet på 50-årigt underhållsbehov.
- Brandsyn med utbyte av släckare, nya skyltar för utrymning samt utrymningsskyltar i tvättstugorna, utförda brandtätningar samt avtal om SBA.
- Påbörjat utbyte av all belysning innehållande gaslampor och lysrör samt rörelsestyrd tändning och nödbelysning i trapphus, källare, vindar och tvättstugor mm.
- Samtliga sandningslådor har försetts med hink o spade samt fyllts på med grus/sand.
- Ny gångväg anlagd utanför K4 mot Värtavägen.

Följande projekt och underhåll har planerats för 2023:

- Fortsatt upprustning och återställande av gårdar efter gårdsombyggnaden.
- Färdigställande av behållare för mat- och hushållssopor.
- Provgenomförande för byte av värmestammar.
- Byte av en värmepump i A-huset.
- Fortsatta stambyten i källare och garage samt partiella stambyten vid behov.
- Nya lösningar för cykelparkeringar.
- Byte av lyktstolpar runt vändplan vid K4 och K8.
- Byte av ytterbelysningar på fasader och i valv.
- Renovering/upprustning av föreningslokalen.
- Asfaltering av infartsgator och vändplaner.

Brf Kampementet 2

769600-1465

- Målning av balkongsnickerier utomhus.
- Uppdatering av skalskyddet.

Tidigare har följande underhåll genomförts:

2006

- Installation av nytt skalskydd.
- Byte till nya entréportar
- Dagvattenledningar relinade.

2007

- Målning av vägg och fönsterpartier på balkonger.

2008

- Lagning av ett 30-tal balkongskärmar.
- Ny entré till förskolan.
- Installation av bergvärme och värmepumpar. Radonmätning utförd.
- Anskaffning av brandsläckare.

2009

- Ytterligare värmeväxlare installerade.

2010

- Byte av fläktar i K16
- Lagning av 9 balkongskärmar.
- Rökdeckare installerade i fläktar.

2011

- Byte av fläktar K8, K4 och K14.
- Lagning av 15 balkongskärmar.
- Tvättstugor renoverade.
- Nya cykelställ installerade.

2013

- Lagning av 17 balkongskärmar.

2015

- Installation av fibernät.
- Installerat soffgrupp på gavel K8.

2017

- Isolering med lösull på krypvindar.

2018

- Installation av solceller.
- Nya cykelställ K4-K8.

2019

- Anordnande av värmeåtervinning från garagen.
- Ny belysning i garagen. Hissbyte K16.

2020

- Hissbyte K4, 8, 14.
- Reparation och byte av värmepumpar. Installation av kameraövervakning.
- Installation av avluftare på värmeledningsnätet.
- Byte av samtliga avstängningsventiler till radiatorkretsarna.

2021

- Nya porttelefoner.
- Inplåtning av balkongskärmars nederkanter.

Uppvärmning

Under året har föreningens utnyttjande av fjärrvärme minskat till 407,3 MW h jämfört med föregående årsförbrukning MWh 459,4. Minskningen beror delvis på att en värmepump i B-huset bytts ut. Under 2023 kommer även värmepumpen i A-huset att bytas ut. Trots den minskade förbrukningen har kostnaderna för energi ökat till följd av de stigande elpriserna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 258 (254) medlemmar. Under räkenskapsåret har 10 lägenheter överlåtits varvid 18 nya medlemmar tillkommit och avgående medlemmar har varit 14. Där det finns flera delägare till en bostadsrätt delar dessa på en gemensam rösträtt.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2022. På stämman var 51 bostadsrätter representerade. Inga motioner hade inkommit.

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna för 2023 ska höjas med 5% from 1 april, se ovan.

Styrelsen har som ambition att information och meddelanden från styrelsen ska delges månadsvis eller vid särskild händelse. Av miljömässiga skäl har styrelsen beslutat att inte dela ut i brevlådorna utan hänvisar till möjligheten att få informationen som mejl samt därutöver enbart anslå informationen på anslagstavlor i entrén. På föreningens hemsida www.kampementet2.se finns aktuella nyheter, planlösningar, information till fastighetsmäklare, ett dokumentarkiv med årsredovisningar och ordningsregler mm. Ett pryltorg och en anslagstavla för informationsutbyte mellan medlemmarna finns också på hemsidan. En sluten facebookgrupp med föreningens namn är helt fristående och utgör ett oberoende diskussionsforum mellan medlemmar.

Bosättningskrav

Med anledning av att det gjorts överlåtelser av bostadsrätter till personer, som inte bosätter sig i föreningen, tillämpar styrelsen § 8 första stycket i stadgarna strikt. För att bli antagen som medlem krävs att en skriftlig avsiktsförklaring lämnas till föreningen varav skall framgå att den nya bostadsrättshavaren både kommer att permanent bosätta sig i lägenheten och kommer att mantalsskriva sig på adressen/lägenheten.

Övrigt

Den årliga höststaddagen ägde rum i november med deltagande av ett 50-tal medlemmar och barn. Efter avslutat arbete samlades alla i anslutning till föreningslokalen vid K4 för intagande av förtäring i form av traditionell varm korv med bröd, kaffe och nybakade bullar samt sockerkakor från några av våra medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2022 haft följande sammansättning:

Hans Lindholm Öjmyr	Ordförande	Kontakter, samordning
Peter Hägglund	Vice ordförande	Byggnader och projekt
Anita Deurell	Ledamot	Ekonomi

Brf Kampementet 2

769600-1465

Anna Stenström	Ledamot	Sekreterare, information
Tomas Löfgren	Ledamot	Lokaler, medlemsfrågor
Per Magnusson	Ledamot	Juridik
Jari Pöyhönen	Ledamot	Energi
Maria Sjörs	Suppleant	Hemsida, IT
Suzan Ahlström	Suppleant	Information

Mandattiden för ledamöterna Hans Lindholm Öjmyr, Anna Stenström, Tomas Löfgren och Jari Pöyhönen utgår vid stämman.

Styrelsearbetet är reglerat i en arbetsordning som antogs av styrelsen på det första ordinarie mötet efter konstitueringen och som även inkluderar behörighets- och attestrutiner.

Styrelsen har sedan den valdes på föreningsstämman 2022 hållit ett ordinarie styrelsemöte i månaden. Vid förvaltningsberättelsens upprättande har 11 sammanträden avhållits.

Revisorer

Auktoriserade revisorn Daniel Boström, BL Revision har varit föreningens externa revisor och föreningens lekmannarevisor har varit Gustav Ek med Daniel Lothigius som revisorssuppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Inger Mattsson (sammankallande) och Richard Redlund.

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	12 568	11 552	11 528	11 730	11 636
Driftkostnader	-7 048	-6 841	-5 657	-5 396	-4 900
Underhåll	-9 496	-3 299	-6 032	-2 451	-405
Fastighetskatt	-563	-583	-579	-570	-491
Tomträttsavgäld	-2 335	-1 712	-1 712	-1 712	-1 677
Avskrivningar	-3 037	-2 888	-2 888	-3 000	-2 979
Räntenetto	117	72	93	26	-2
Resultat	-10 021	-3 843	-5 217	-1 425	-1 182
Årsavgift, kr/m ²	595	550	568	574	575
Drift, kr/m ²	447	434	367	375	344
Soliditet, %	99%	99%	99%	99%	98%
Energikostnad kr/m ²	185	148	111	125	127
Nettoskuld, kr/m ²	0	0	0	0	0

Not 1 Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Not2 Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftkostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll. Not 3 Genomsnittlig energikostnad per kvm har beräknats som kostnader för el, uppvärmning o vatten fördelat på kvm-hyran för bostäder och lokaler.

Resultat och ställning

Årets resultat blev ett underskott på 10 020 853 kr vilket är drygt 6 mkr sämre än föregående år. Resultatet förklaras främst av att

- driftskostnaderna har sammantaget blivit högre, främst på grund högre elkostnader
- höga underhållskostnader, 9,5 mkr, varav gårdsrenoveringen uppgår till drygt 7 mkr
- höjningen av tomträttsavgälden.

Utbetalning av arvode för 2021 till styrelsen har skett i juni 2022 enligt årsmötets beslut.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	174 060 914	77 098 781	1 695 647	-4 466 485	-3 842 950	244 545 907
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000		
Uttag ur fond för yttre underhåll			-519 479	519 479		
Balanseras i ny räkning				-3 842 950	3 842 950	
Årets resultat					-10 020 853	-10 020 853
Belopp vid årets utgång	<u>174 060 914</u>	<u>77 098 781</u>	<u>1 676 168</u>	<u>-8 289 956</u>	<u>-10 020 853</u>	<u>234 525 054</u>

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-8 289 956
Årets resultat	<u>-10 020 853</u>
Totalt	-18 310 809
Avsättning till yttre fond	3 500 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-21 810 809</u>
Summa	-18 310 809

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

xxxxxx
Underhållsfonden skulle därefter komma att uppgå till xxxxxx

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 543 696	11 511 871
Övriga rörelseintäkter	3	<u>23 970</u>	<u>39 870</u>
Summa rörelseintäkter		12 567 666	11 551 741
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-18 280 869	-11 324 500
Övriga externa kostnader	5	-1 160 742	-1 006 979
Personalkostnader och arvoden	6	-226 470	-246 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 037 158</u>	<u>-2 887 564</u>
Summa rörelsekostnader		-22 705 239	-15 465 829
Rörelseresultat		-10 137 573	-3 914 088
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125 775	72 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-9 055</u>	<u>-1 032</u>
Summa finansiella poster		116 720	71 138
Resultat efter finansiella poster		-10 020 853	-3 842 950
Resultat före skatt		-10 020 853	-3 842 950
Årets resultat		<u>-10 020 853</u>	<u>-3 842 950</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	213 827 111	216 665 795
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 278 961	1 477 435
Pågående nyanläggningar		<u>247 535</u>	<u>-</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		215 353 607	218 143 230
Summa anläggningstillgångar		<u>215 353 607</u>	<u>218 143 230</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 605	21 340
Övriga fordringar		996 908	842 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>804 570</u>	<u>480 742</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 833 083	1 344 685
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		<u>20 514 834</u>	<u>27 396 829</u>
Summa kassa och bank		20 514 834	27 396 829
Summa omsättningstillgångar		<u>22 347 917</u>	<u>28 741 514</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>237 701 524</u>	<u>246 884 744</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		251 159 695	251 159 695
Fond för yttre underhåll		<u>1 676 168</u>	<u>1 695 647</u>
Summa bundet eget kapital		252 835 863	252 855 342
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 289 956	-4 466 485
Årets resultat		<u>-10 020 853</u>	<u>-3 842 950</u>
Summa fritt eget kapital		-18 310 809	-8 309 435
Summa eget kapital		<u>234 525 054</u>	<u>244 545 907</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		671 039	686 597
Skatteskulder		-	86 791
Övriga skulder		130 856	117 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>2 374 575</u>	<u>1 447 495</u>
Summa kortfristiga skulder		3 176 470	2 338 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>237 701 524</u>	<u>246 884 744</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-10 020 853	-3 842 950
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>3 037 158</u>	<u>2 887 564</u>
	-6 983 695	-955 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 983 695	-955 386
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-367 192	441 794
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	<u>837 633</u>	<u>1 167</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 513 254	-512 425
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	<u>-247 535</u>	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-247 535	-
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	-	1 066 585
Inbetalda upplåtelseavgifter	<u>-</u>	<u>5 958 415</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	7 025 000
Årets kassaflöde	-6 760 789	6 512 575
Likvida medel vid årets början	<u>28 215 483</u>	<u>21 702 908</u>
Likvida medel vid årets slut	21 454 694	28 215 483

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	4,9%	(4,9%)
Maskiner	5-10%	(5-10%)
Inventarier	5-10%	(5-10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	8 417 229	7 808 446
Hyror	4 054 982	3 633 246
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	35 838	34 921
Övriga hyresintäkter	35 647	35 258
	<u>12 543 696</u>	<u>11 511 871</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	23 970	39 870
Summa	<u>23 970</u>	<u>39 870</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	178 854	224 404
Städning	162 230	157 091
Tillsyn, besiktning, kontroller	330 040	159 243
Trädgårdsskötsel	181 023	183 057
Snöröjning	71 379	51 912
Reparationer	748 669	1 320 193
El	1 793 459	1 268 416
Uppvärmning	672 255	647 589
Vatten	453 566	417 442
Sophämtning	429 778	385 645
Försäkringspremie	169 429	157 674
Tomträttsavgäld	2 335 400	1 710 925
Fastighetsavgift bostäder	243 040	233 440
Fastighetsskatt lokaler	320 000	350 000
Övriga fastighetskostnader	95 922	88 656
Kabel-tv/Bredband/IT	32 867	46 966
Förvaltningsarvode ekonomi	183 519	176 994
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 148	4 399
Panter och överlåtelser	33 332	40 651
Juridiska åtgärder	324 695	376 613
Övriga externa tjänster	20 106	24 651
	<u>8 784 711</u>	<u>8 025 961</u>
Underhåll		
Bostäder	-	8 847
Lokaler	10 033	100 722
Tvättstuga	-	49 445
Värme	592 937	154 953
Ventilation	500 077	310 948
El	163 956	-
Hissar	49 507	-109 146
Stambyte	858 538	1 695 837
Lås	-	123 172
Byggnad	10 050	901 460
Tak	188 523	-
Balkonger	-	10 099
Mark	-	36 698
Gård	7 122 537	15 504
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>18 280 869</u>	<u>11 324 500</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	20 282	15 024
Annonser/Reklam	-	3 555
Lokalhyra	4 332	-
Konsultarvode	1 050 663	859 033
Besiktning- och utredningskostnader	55 750	100 614
Revisionarvode	29 715	28 753
Summa	1 160 742	1 006 979

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	159 500	206 034
Övrigt arvode styrelse	7 500	-
Lön	14 310	-
Sociala kostnader	45 160	40 752
	226 470	246 786

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden: Vid årets början	238 877 038	238 877 038
-Byggnad		
-Ombyggnad	10 638 535	10 638 535
-Mark		
-Markanläggning	303 069	303 069
	249 818 642	249 818 642
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-33 152 847	-30 314 163
-Årets avskrivning enligt plan	-2 838 684	-2 838 684
	-35 991 531	-33 152 847
Redovisat värde vid årets slut	213 827 111	216 665 795
Taxeringsvärde		
Byggnader	198 800 000	183 800 000
Mark	516 200 000	365 200 000
	715 000 000	549 000 000
Bostäder	683 000 000	514 000 000
Lokaler	32 000 000	35 000 000
	715 000 000	549 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 849 800	1 849 800
	1 849 800	1 849 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-372 365	-323 485
-Årets avskrivning enligt plan	-198 474	-48 880
	-570 839	-372 365
Redovisat värde vid årets slut	1 278 961	1 477 435

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparkonto SBAB	5 498 364	27 375 387
Sparkonton SHB, Swedbank	15 016 470	21 442
Summa	20 514 834	27 396 829

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Panter i egen ägo	85 000 000	85 000 000
Summa ställda säkerheter	Inga	Inga

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2023- -

Hans Lindholm Öjmyr, ordförande

Anita Deurell

Peter Hägglund

Tomas Löfgren

Jari Pöyhönen

Anna Stenström

Per Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023- -

Daniel Boström
BL Revision AB
Av föreningsstämman valt revisionsbolag

Gustav Ek
Av föreningsstämman vald revisor