

# Årsredovisning 2022

## BRF Mallen 9



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	7
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	9
<b>Ekonomi</b>	<b>10</b>
Resultaträkning	10
Balansräkning - Tillgångar	11
Balansräkning - Eget kapital och skulder	12
Noter	12
Underskrifter	17
<b>Revisionsberättelse</b>	

Styrelsen för BRF Mallen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen äger fastigheterna med adresserna Tjustgatan 5-7, Åsögatan 100 och Västgötagatan 18. Husen byggdes mellan åren 1964 och 1971 av AB Östgötabyggen efter ritningar av Henrik Borendal. Brf Mallen 9 bildades 2002 och den 5 november samma år övertog föreningen fastigheterna.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Brf Mallen 9 äger marken där föreningens hus står. Brf Mallen 9 har 95 lägenheter, varav 90 är upplåtna med bostadsrätt och fem är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har också tolv lokaler, som samtliga upplåts med hyresrätt, och ett garage med 80 bilplatser varav tio har möjlighet till elbilsladdning samt åtta mc-platser.

#### **Aktuellt i verksamheten**

Föreningen har en stabil ekonomi efter många års långsiktig och ansvarsfull förvaltning.

Under 2022 genomförde föreningen en grön avgiftsväxling som innebar sänkta brf-avgifter för samtliga medlemmar med tio procent. Sänkningen finansieras genom kraftigt höjda hyresnivåer i det nyrenoverade garaget.

Garagehyrorna har tidigare legat på en väldigt låg nivå i jämförelse med andra parkeringsalternativ i området. Att hyra en plats i föreningens garage är fortfarande mycket fördelaktigt för föreningens medlemmar, som betalar ett betydligt lägre pris än marknadshyran på parkeringsplatser i området. Hyran för externa hyresgäster är nu mer marknadsanpassad, men fortfarande konkurrenskraftig och attraktiv nog att säkerställa full uthyrning. Förutom att sänka boendekostnaderna för samtliga i föreningen innebar denna växling större jämlikhet mellan de medlemmar som har bil och de som inte har bil.

Under 2021 genomfördes en omfattande garagerenovering. Under 2021-22 har två nya soprum byggts i gatuplan på Västgötagatan. Dessa insatser har inneburit betydligt högre utgifter än under genomsnittliga år.

Den nya, moderniserade lösningen för sophantering skedde dels som en anpassning till de nya krav som Stockholms stad ställer på insamling av matavfall från och med 1 januari 2023 och dels för att minska de löpande kostnader för sophämtning. Det ena soprummet hyrs ut till Indian Garden och ger därigenom en intäkt för föreningen.

Föreningen överskott i verksamheten under tidigare år och kunnat bygga upp en god likviditet. En lägenhet som tidigare har upplåtits med hyresrätt såldes under våren 2022, vilket möjliggjorde en större amortering på föreningens lån. Sett över två år har föreningen minskat sin belåning med tre miljoner kronor. Några avgiftshöjningar är inte planerade.

Föreningen har tre hyresgäster med skyltfönster mot gatan, som bidrar till en god ekonomi i föreningen och att hålla medlemsavgifterna. Den nyetablerade frisörsalongen Daax studio och den populära restaurangen Indian Garden bidrar till rörelse och en trevlig miljö på det lilla torget framför föreningens port på Åsögatan, där det sommartid även brukar ske försäljning av jordgubbar och frukt. Intill Indian Garden ligger Shurgard, som bidrar till variation med olika typer av verksamheter i kvarteret. Brf Mallen 9 är en äkta bostadsrättsförening och har inga problem med att bibehålla denna status.

Efter två år som präglats av restriktioner i pandemins fotspår, kunde flera sociala aktiviteter i föreningen återupptas under 2022. Föreningens gröna innergård är en härlig oas för att träffa grannar och vänner, eller bara slappna av i solen under sommarhalvåret. Under 2022 firade Brf Mallen 9 sitt 20-årsjubileum som föreningen, vilket firades med en grannfest på innergården.

En radonmätning gjordes i fastigheten under 2021/22 som visade att radonhalten ligger under gränsvärdena.

#### Lägenhetsfördelning:

6 st	1 RoK
53 st	2 RoK
13 st	3 RoK
22 st	4 RoK
1 st	5 RoK

Bostadsyta: 7 324 kvm

Övrig yta (lokal, garage m.m.): 4 099 kvm

Total Yta: 11 423 kvm

Mark till bostäder: 9 155 kvm

Mark till Lokaler: 1 354 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret

#### Medlemsinformation

Antal medlemmar: Föreningen har vid årets slut 140 medlemmar

Lägenhetsöverlåtelse: Under året har 9 överlåtelse ägt rum

Andrahandsupplåtelse: Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifter: Styrelsen beslutade under 2022 att sänka årsavgifterna med 10 %.

Övrigt: Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift om 2,5% av prisbasbeloppet, vilket för 2022 innebar 1 207,50 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras om 1% av prisbasbeloppet, vilket 2022 innebar 483 kr.

## Styrelsen

Styrelsen har under året efter stämman i maj 2022 haft följande sammansättning:

Caroline Silverudd Lundbom	Ordförande (1 år)
Anna Haupt	Vice ordförande (1 år)
Peter Krusin	Kassör (1 år)
Jannica Kjellander	Ledamot (1 år)
Johan Johansson	Ledamot (1 år)
Pontus Ekerljung	Ledamot (1 år)

Anneli Nygårds Kers	Suppleant (1 år)
Björn Jidmar	Suppleant (1 år)
Henrik Kindgren	Suppleant (1 år)

## Revisorer

Extern Revisor	Ordinarie Björn Sjödin Focus Revision
Intern Revisor	Ordinarie Hans Fredricson
	Suppleant Karl-Axel Kindlund

## Valberedning

Alan Chin	Sammanställande
Maja Bakszt	
Anders Bäcklander	

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 maj 2022 i Åsö grundskola. 44 medlemmar deltog på mötet.

## Styrelsens arbete

Styrelsen har haft 13 stycken protokollförda sammanträden under 2022, inklusive konstituerande styrelsemöte efter stämman. Utöver detta har styrelsens medlemmar tät kontakt via telefon och e-post.

## Avtal

### Ekonomi

Ekonomisk förvaltning sköts sedan 2007 av Storholmen Förvaltning AB

### Fastighetsförvaltning

(Teknisk, fastighetsskötsel, projekt) sköts sedan 2014 av Storholmen Förvaltning AB

### Hiss

St Eriks Hiss har löpande serviceavtal gällande alla hissar i fastigheten.

### **Ventilation**

Indoor Energy Services har kontrakt på årligt och löpande underhåll av ventilationen (serviceavtal).

### **Garage**

Avtal med ADP Alldoor AB rörande våra garageportar samt med AN Låsnabben angående handsändare för in- och utfart ur garaget.

### **Städning**

Ren Standard.

### **Gårdsskötsel**

Avtal för skötsel innergårdar och förgård med Ljuva Trädgård.

### **Klottersanering**

Avtal med Klotterkonsulten för borttagande av klotter.

### **Tak**

Avtal med JP Schweits AB för snöröjning av taken, med Dimson för värme på våra tak (takrännor, stuprör) och Nynäs Tak för årlig översyn och rensning av takrännor och stuprör.

### **Brandskydd**

Avtal med Presto AB (tidigare Cupola AB) rörande SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete).

### **Snöröjning**

Avtal med Snöjouren för skottning och sandning på Tjustgatan har vi.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

### **El och Fjärrvärme**

El Bra Miljöval med Nordic Green Energi.  
Fjärrvärme Fortum Trygg avtal med Fortum.

### **Vatten och värmeledningar**

Chemi Clean sköter om våra vatten och värmeledningar.

### **Avloppsstammar**

Avloppsteknik för skötsel och rensning av våra stammar

### **Säkerhetsdörrar**

Jimmy Jonssons Ståldörrar sköter leverans av säkerhetsdörrar.

### **Vitvaror**

Entema har ett serviceavtal för tvättstugorna.

### **Securitas Direct**

Sköter föreningens kameror i garage och på vån 6 resp 7 i resp port.

## **Underhållsplan**

För fastigheterna finns en 50-årig underhållsplan upprättad och som årligen uppdateras.

## **Hållbarhetsrapport**

### **Bakgrund**

En bostadsrättsförening kan vara ett utmärkt forum för att kanalisera människors miljö- och klimatengagemang för att uppnå största möjliga miljönytta. Dels eftersom föreningsformen ger möjlighet att agera tillsammans, dels eftersom det i bostadshus kan göras många insatser som ger minskade klimatutsläpp och andra miljövinster.

Bygg- och fastighetsbranschen står för en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Den andel som går att härleda till en enskild förening i centrala Stockholm är givetvis försumbar, men det är inget skäl till att inte ta sin del av ansvaret. Styrelsen ser även uppenbara fördelar med en mer miljömässigt hållbar förvaltning av vår fastighet, eftersom den skapar värden för de boende som gör lägenheterna mer attraktiva att bo i även i framtiden.

### **Fordon och transport**

Föreningen har flera cykelställ utomhus samt ett cykelrum i källaren för att underlätta för medlemmarna att äga och använda cyklar i vardagen.

I föreningens garage finns tio laddplatser för elbil, varav fem tillkom under 2021. Avsaknaden av laddplatser är för många ett skäl att välja en bil med förbränningsmotor istället för en elbil. Att skapa laddinfrastruktur för elbilar är därför en förutsättning för omställningen av bilparken. Genom att bidra till fler laddplatser i området gör föreningen det enklare för medlemmar och grannar att äga och köra mer klimateffektiva bilar.

### **El från förnybara energikällor**

Föreningen har grönt elavtal med fast pris och får all sin el från vattenkraft. Föreningen ser vidare över möjligheten att installera solceller på taken. Våra tak skuggas inte av intilliggande byggnader eller träd, vilket borgar för goda förutsättningar för detta.

### **Energieffektivisering**

I äldre fastigheter kan energieffektiviserande åtgärder minska energiförbrukningen avsevärt, vilket även ger sänkta kostnader för fastighetsägaren och de boende. Brf Mallen 9 har sedan tidigare bytt ut alla fönster mot energiglas och tvättstugor har utrustats med moderna maskiner som förbrukar mindre energi. Belysning i garage och våningsplan är kopplade till sensorer så att de endast tänds vid behov. En ventilationskontroll gjordes under 2022.

### **Biologisk mångfald**

Föreningen har en mycket fin och grönskande innergård, som under vår och sommar utgör en grön oas för de boende i föreningen. De omgivande husen skyddar mot vind i tre väderstreck,

samtidigt som öppningen söderut släpper in solen. Det skapar värme och lä, vilket ger bra förutsättningar för pollinerande insekter. Pollinatörer bidrar till ett fungerande ekosystem, men under de senaste åren har de blivit allt färre och många arter är upptagna på den svenska rödlistan över hotade arter. På föreningens innergård har vi planterat olika blommor och växter som bidrar till bättre livsmiljöer för pollinatörer, till exempel lavendel, timjan, salvia, näva, kaprifol och olika bärbuskar. Våra cykelställ på innergården har klätts med sedumtak och under 2022 har insektshotell placerats ut.

### **Sopsortering**

Under 2022 färdigställdes byggnationen av ett nytt soprum för föreningens medlemmarna, med möjlighet till avfallssortering. Soprummet togs i bruk under hösten. Sorteringen bidrar till ökad miljönytta då matresterna kan bli till fordonsgas eller gödsel istället för att slängas med de vanliga soporna. Föreningen uppfyller därigenom också Stockholms stads ökade krav på matavfallssortering som började gälla 1 januari 2023.

För att underlätta sopsorteringen för föreningens medlemmar tillhandahåller föreningen även ett grovsoprum. Där kan medlemmarna slänga keramik, småelektronik, färgrester och annat som av miljöskäl inte bör slängas i de vanliga soporna, men inte heller kan sorteras vid de närliggande återvinningsstationerna. När grovsoprummet är öppet bemannas det av någon i styrelsen för att minska risken att saker sorteras fel.

### **Återbruk**

I anslutning till tvättstugan har vi gemensamma bokhyllor för att ge lästa böcker nya ägare och nytt liv och stimulera återbruk.



<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 586 069</b>	<b>6 826 310</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	8 641 366	8 680 763
Finansiella intäkter	17 371	197
Minskning av kortfristiga fordringar	920 720	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	286 362
Mottagna depositioner	500	1 200
Upplåtelse bostadsrätt	5 310 000	0
	<b>14 889 957</b>	<b>12 968 522</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	5 994 728	5 898 480
Finansiella kostnader	371 412	448 356
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	1 354 716	9 939 585
Ökning av kortfristiga fordringar	0	922 342
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	4 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	918	0
	<b>11 721 774</b>	<b>17 208 763</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 754 252</b>	<b>2 586 069</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>3 168 183</b>	<b>-4 240 241</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter och hyror*	8 573	7 651	8 050	8 280	8 071
Driftnetto	3 414	3 606	2 727	2 371	2 795
Resultat efter finansiella poster	-767	-506	-1 501	-2 138	-1 270
Balansomslutning	165 711	165 169	161 388	165 386	167 861
Fond för yttre underhåll	10 898	9 532	8 678	6 991	5 440
Soliditet (%)	76	73	75	72	72
Kassalikviditet (%)	256	173	340	444	343
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	456	453	452	450	422
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 205	1 304	1 281	1 144	1 134
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	5 506	6 085	5 506	6 519	6 140
Lån/kvm totalyta (kr)	3 327	3 677	3 327	3 939	3 840
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	25	24	21	22	22
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	113	118	105	111	111
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	20	19	24	16	15
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	33	39	49	52	49
Skuldränta (%)	1,2	1,0	1,5	1,3	1,2

Ytor enligt fastighetstaxeringsbeslut 2022 är 6 902 kvm bostadsrättsyta, 422 kvm hyresrättsyta och 4 099 kvm lokalyta.

\*Uteblivna hyresintäkter under år 2021 på grund av garagerenovering.

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 873 346	39 822 483	9 532 478	-23 074 780	-505 849	<b>120 647 678</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 951 250	-1 951 250		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-585 404	585 404		<b>0</b>
Upplåtelse bostadsrätt	752 435	4 557 565				<b>5 310 000</b>
Disposition av föregående års resultat:				-505 849	505 849	<b>0</b>
Årets resultat					-767 367	<b>-767 367</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>95 625 781</b>	<b>44 380 048</b>	<b>10 898 324</b>	<b>-24 946 475</b>	<b>-767 367</b>	<b>125 190 311</b>

**Förslag till behandling av redovisat resultat**

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-24 946 476
Årets resultat	-767 367
	<b>-25 713 843</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 951 250
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-766 764
I ny räkning överföres	-26 898 329
	<b>-25 713 843</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	8 573 489	7 650 800
Övriga intäkter		44 503	582 041
Erhållna ersättningar		23 374	447 921
<b>Summa föreningens intäkter</b>		<b>8 641 366</b>	<b>8 680 763</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-3 413 500	-3 275 328
Förvaltningskostnader	4	-1 141 264	-971 350
Fastighetskatt och -avgift		-570 305	-510 605
Arvoden och löner	5	-297 104	-286 157
Föreningens övriga kostnader		194 210	-313 431
<b>Summa föreningens kostnader</b>		<b>-5 227 964</b>	<b>-5 356 871</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>3 413 402</b>	<b>3 323 892</b>
<b>Föreningens investeringar och avskrivningar</b>			
Investeringar enligt underhållsplan		-766 764	-541 609
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 059 964	-2 839 974
<b>Resultat efter investeringar och avskrivningar</b>		<b>-413 326</b>	<b>-57 690</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 371	197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 412	-448 356
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-354 041</b>	<b>-448 159</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-767 367</b>	<b>-505 849</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-767 367</b>	<b>-505 849</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-767 367</b>	<b>-505 849</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

159 503 095

161 208 344

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**159 503 095**

**161 208 344**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

320 906

286 894

Övriga fordringar

719

922 496

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

132 535

165 489

**Summa kortfristiga fordringar**

**454 160**

**1 374 879**

##### *Kassa och bank*

5 754 252

2 586 069

**Summa omsättningstillgångar**

**6 208 412**

**3 960 949**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**165 711 507**

**165 169 292**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		140 005 829	134 695 829
Fond för yttre underhåll		10 898 324	9 532 478
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>150 904 153</b>	<b>144 228 307</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-24 946 476	-23 074 780
Årets resultat		-767 367	-505 849
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-25 713 843</b>	<b>-23 580 630</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>125 190 310</b>	<b>120 647 677</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	10 000 000	15 000 000
Övriga skulder		95 125	94 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 095 125</b>	<b>15 094 625</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	28 000 000	27 000 000
Leverantörsskulder		532 767	631 656
Aktuella skatteskulder		58 321	31 592
Övriga skulder		202 746	1 053 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 632 238	710 259
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 426 072</b>	<b>29 426 990</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>165 711 507</b>	<b>165 169 292</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentuppdelad	2%
Renovering portar & entréer	4%
Ventilationsrenovering	2%
Tvättstugerenovering	5%
Till- och ombyggnad, renoveringar	2%-20%
Hysesgästanpassningar	10%

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter	3 146 161	3 123 822
Hyror*	5 427 328	4 526 978
	<b>8 573 489</b>	<b>7 650 800</b>

\* Uteblivna hyresintäkter under år 2021 på grund av garagerenovering.

## Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftkostnader	2 100 635	2 123 063
Skötselkostnader	907 439	766 241
Reparationskostnader	405 426	386 024
	<b>3 413 500</b>	<b>3 275 328</b>

## Not 4 Förvaltningskostnader

	2022	2021
Fastighetsförsäkring	97 023	93 377
Ekonomisk förvaltning	760 641	731 078
Projektkostnader	32 863	0
Övriga förvaltningskostnader	250 736	146 894
	<b>1 141 263</b>	<b>971 349</b>

## Not 5 Arvoden och löner

	2022	2021
Styrelsearvoden	197 518	198 400
Sociala avgifter på arvoden	61 746	59 377
Revisionsarvode	37 840	28 380
	<b>297 104</b>	<b>286 157</b>

## Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	1 835 304	1 835 304
Renoveringar/underhåll/hyresgästanpassningar	1 224 660	1 004 670
	<b>3 059 964</b>	<b>2 839 974</b>



### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 588 877	148 588 877
Renoverings-/underhållsåtgärder/hyresgästanpassning	47 391 297	37 451 712
Årets aktiverade renoveringar/underhållsåtgärder*	1 354 716	9 939 585
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>197 334 890</b>	<b>195 980 174</b>
Ingående avskrivningar	-34 771 830	-31 931 856
Årets avskrivningar	-3 059 964	-2 839 974
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 831 794</b>	<b>-34 771 830</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>159 503 096</b>	<b>161 208 344</b>
Taxeringsvärden byggnader	124 000 000	106 600 000
Taxeringsvärden mark	244 600 000	174 600 000
	<b>368 600 000</b>	<b>281 200 000</b>

\* Avser ny sophantering 2022.

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek			0	23 000 000
Stadshypotek	0,47	2023-03-01	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek			0	4 000 000
Swedbank	2,098	STIBOR 3M	13 000 000	0
Swedbank	1,150	2025-01-24	10 000 000	0
			<b>38 000 000</b>	<b>42 000 000</b>

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

### Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	75 999 200	75 999 200
	<b>75 999 200</b>	<b>75 999 200</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	66 073	66 127
Förutbetalda avgifter och hyror	1 219 138	291 983
Övriga interimsskulder	347 027	352 149
	<b>1 632 238</b>	<b>710 259</b>

Stockholm 2023-

Caroline Silverudd Lundbom

Anna Haupt

Peter Krusin

Pontus Ekerljung

Jannica Kjellander

Johan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor

Hans Fredricsson  
Revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**PETER CARL WIFSTRAND KRUSIN (SSN-validerad)**

Styrelseledamot

Serienummer: 19791030xxxx

IP: 81.228.xxx.xxx

2023-04-27 19:42:00 UTC



**Anna Karin Elisabet Haupt (SSN-validerad)**

Styrelseledamot

Serienummer: 19650605xxxx

IP: 81.228.xxx.xxx

2023-04-28 05:45:57 UTC



**Jannica Kjellander (SSN-validerad)**

Styrelseledamot

Serienummer: 19710522xxxx

IP: 199.247.xxx.xxx

2023-04-28 07:28:58 UTC



**Marie Caroline Silverudd Lundbom (SSN-validerad)**

Styrelseledamot

Serienummer: 19630716xxxx

IP: 108.176.xxx.xxx

2023-04-30 00:23:36 UTC



**PONTUS EKERLJUNG (SSN-validerad)**

Styrelseledamot

Serienummer: 19821014xxxx

IP: 81.228.xxx.xxx

2023-05-01 19:47:24 UTC



**Per Johan Örjan Johansson (SSN-validerad)**

Styrelseledamot

Serienummer: 19640229xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-05-01 21:25:11 UTC



Penneo dokumentnyckel: DI1YM-NE8Q3-JW8AA-QTS4X-H3DWW-86MYE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Hans Fredriksson (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 19490809xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-05-03 08:23:36 UTC



## BJÖRN JOHANSSON SJÖDIN (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19830206xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2023-05-03 08:23:45 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>