

Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



Årsredovisning 2022 Brf Plåtslagaren nr 1

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 230425 Arsredovisning BRF Platslagaren 1 2022.pdf

Size: 1099943 byte

Hash value SHA256:

ee5e9640ec00c5f130c08f859de34501f649de9d31c01b8fede310dc446767e4

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 6:

Per Eje Lundström

Signerat med BankID 2023-04-27 08:47 Ref: accd007e-c1dc-4d9b-8ab4-6e4a10234930

Peter Sas

Signerat med BankID 2023-04-26 09:39 Ref: 204495c4-5ab6-46ee-a3e8-3189694f5c37

CHARLOTTE LARSSON VOULGARIS

Signerat med BankID 2023-04-25 23:38 Ref: 420db9bc-9fa3-4e5c-9bcd-ee61613fd581

KENNETH HEIMLÉN

Signerat med BankID 2023-04-25 22:54 Ref: 16abedd4-e0f8-4f90-bb13-f9cf717f92fb

MAGNUS ÖHMAN

Signerat med BankID 2023-04-25 22:28 Ref: d3b51196-4a25-4da9-953d-9032de23a2e2

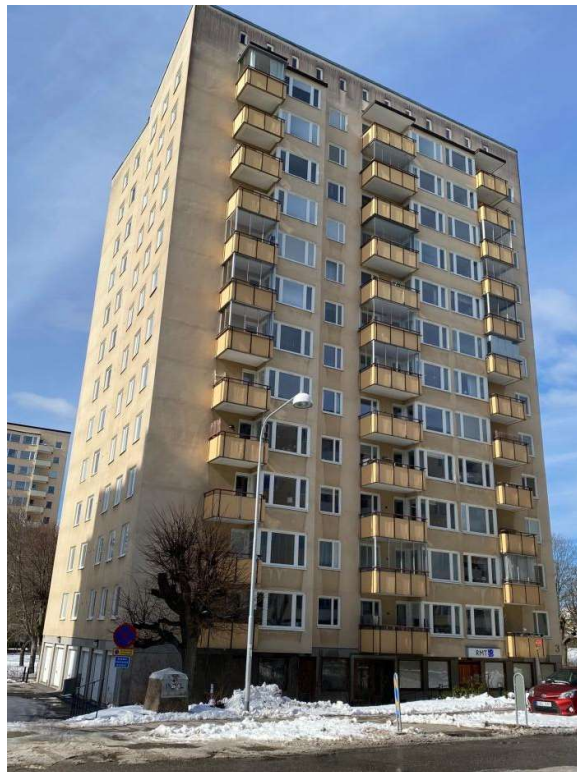
MALIN EKLUND

Signerat med BankID 2023-04-25 22:08 Ref: b30b8d6c-bdb1-42db-ac2c-334b50fae449

2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Plåtslagaren 1



I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år.

Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret.

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på drifts-kostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/ fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att förenings-stämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Plåtslagaren 1

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 löpande drift och nödvändigt underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Vägledande principer för verksamheten:

- En ekonomi i balans, som innebär att föreningens amortering av låneskulden motsvarar årets avskrivningar.
- Större underhållsåtgärder genomförs restriktivt baserat på likvidutrymme i klartext inga nya lån.
- Målsättning att hålla avgiftshöjningar på en rimlig nivå.
- Aktiv översyn och kontroll av samtliga kostnader med högre andel av självhushållning dvs att reducera köpta externa tjänster.
- Informationsstrategi – likvärdig information ska kunna nås av alla oavsett tillgång till internetuppkoppling, snabbt, transparent och miljövänligt. Två plattformar – hemsidan och anslag i entréhallen. Princip – styrelsen informerar, medlemmar håller sig informerade. Facebook gruppen ansvaras av medlemmarna.

Grundfakta om föreningen

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

Styrelsen

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| Kenneth Heimlén | Ledamot, ordf |
| Charlotte Larsson Voulgaris | Ledamot, v. ordf kassör |
| Malin Eklund | Ledamot, sekreterare |
| Peter Sas | Ledamot |
| Magnus Öhman | Ledamot |
| Göran Svensson | Suppleant |
| Lars Lindberg (t.o.m 31/12-2022) | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Afshin Rezaei Anvari
Anette Kärrel
Per Lundström, Öhman & partners ekonomi & juridik AB.

Intern ordinarie
Intern suppleant
Externt

Valberedning

Lena Dahlqvist
Carina Forsén Lindberg
Anette Myrsten

Sammanställande
t.o.m 31/12-2022

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

Fastighetsfakta

Fastigheten bebyggdes 1956-57 och består av ett flerbostadshus. Värdeåret är 1957.

Byggnadsår och byggnadsyta

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 316 m², varav 5 053 m² utgör bostadsrättsyta och 265 m² lokalyta som uthyres och 902 m² gemensamma ytor i markplan och källare. Garageplatserna omfattar 95 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt en verksamhetslokal med hyresrätt inklusive tre P platser. Föreningen hyr ut 14 P-platser och 6 garageplatser till medlemmar.

Lägenhetsfördelning redovisas nedan vår **ursprungliga** fördelning enligt fastighetstaxering som föreningen ansvarar för. Vi har även valt att redovisa uppskattat **nuläge** av fördelningen baserat på genomförda renoveringar (För ombyggnad till ändrat antal rum ansvarar bostadsrättshavaren inför förening, mäklare, köpare etc).



Verksamhet i lokal

Etine AB / Rationell MikroTeknik AB hyr till en yta av 265 m² enligt löpande tillsvidareavtal ingånget 2015.01.01.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig

fram till 2032 i sin nuvarande utformning.

Följande större underhållsåtgärder har utförts under 2022:

- 2022 Trädgårdsprojekt: markarbete, platsättning m.m.
- 2022 Uppdatering av värmecentral, förbättrad statistik och bättre övervakning
- 2022 Ny frånluftsfläkt samt frekvensomriktare
- 2022 Åtgärdat putsskador fasad efter fönsterbyte
- 2022 Laddstolpar för elbilar
- 2022 Ny underhållsplan
- 2022 Stängsel mot parkering norra sidan
- 2022 Energiutredning Indoor
- 2022 Garantiåtgärd fönster
- 2022 Ny oljetank inkl. invallning
- 2022 Ny källardörr

Följande större underhållsåtgärder ingår i planerad underhållsplan 2023-24

| | |
|---------------------------------------------|-----------------------------|
| Renovering fönster/dörrar i markplan | Ej tidssatt |
| Ersättning frånluftsvärmepumpar | Prioriterat men ej tidssatt |
| Stamspolning | Ej tidssatt |
| Renovering pumpgrop pannrum | Ej tidssatt |
| Renovering av putsskador (det som återstår) | Sommaren 2023 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

| Avtal | Leverantör |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Storholmen |
| Teknisk förvaltning | Sveriges Fastighetsförvaltning AB |
| Hissar | Schindlers Hiss |
| Kollektivt bredband/TV | Telenor |
| Fastighetsjour | Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB |
| Sophämtning – sopsug | PreZero recycling |
| Underhåll - sopsug | Envac |
| Pappersåtervinning | Stena Recycling |
| Städning | Swedal Fastighet AB |
| El | Vattenfall |
| Revisor | Öhman & Partners |
| Låssystem | Exista säkerhet |
| Trädgårdsskötsel -snöröjning | Ydewalls |
| Tekniskt stöd värme/ventilation mm | Kyl- och värmeteknik AB |

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring med fullserviceavtal via Anticimex.

Föreningens ekonomi

Styrelsen amorterar i samma takt som våra redovisade avskrivningar vilket är

ett bra sätt att konsolidera och successivt minska våra lån. I oktober 2021 lades våra lån om efter beslut i styrelsen. Vi låste då 44% på 2 år samt 18% på 5 år. Resterande 38% är kvar med rörlig ränta. Tidigare var hela vår lånestock placerad med rörlig ränta. Den rörliga räntan har successivt höjts under året. De 2-åriga lånen måste omförhandlas hösten 2023, vilket kommer att ge högre räntekostnader för den delen av lånen under kvartal 4. Galopperande elpriser slog igenom i våra rörliga elavtal och innebar en rejäl kostnadsökning. Styrelsen har aviserat en höjning av avgifterna med 15% fr o m kvartal 3 2023.

Redovisningsprinciper redovisas under not 1.

| Förändring av likvida medel | 2022 | 2021 |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel från årets början | 2 621 957 | 1 871 351 |
| Inbetalningar | | |
| Rörelseintäkter | 3 346 192 | 3 228 553 |
| Minskning av kortfristiga fordringar | 156 913 | 0 |
| Finansiella intäkter | 146 | 639 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 415 418 | 512 916 |
| Ökning av långfristiga skulder/upptagande av nya lån | 0 | 0 |
| | 3 918 669 | 3 742 108 |
| Utbetalningar | | |
| Rörelsekostnader exklusive avskrivningar | 2 918 479 | 1 992 451 |
| Finansiella kostnader | 265 011 | 257 142 |
| Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder | 196 418 | 112 499 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | | 166 910 |
| Minskning av långfristiga skulder (xtra amortering +del av lån kortfr) | 1 506 480 | 462 500 |
| Minskning av kortfristiga skulder | | |
| | 4 886 388 | 2 991 502 |
| Likvida medel vid årets slut* | 1 654 238 | 2 621 957 |
| Årets förändring av likvida medel | -967 719 | 750 606 |

Skatter och fastighetsavgift

Du som bor i en bostadsrätt betalar ingen fastighetsavgift efter som det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. Bostadsrättsföreningen betalar alltså fastighetsavgiften för dig som äger en bostadsrätt så den syns inte i din privata deklaration för inkomståret 2022. Det är då givet att denna avgift som din förening betalar är inbakad i din månadsavgift som du betalar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Administration/information

Löpande underhåll av hemsidan, genomförande av sparkampanj för energibesparing.

Avtal och upphandlingar

- Ny teknisk fastighetsförvaltare upphandlades, tillträdde 1 maj.
- Upphandling genomfördes av teknikkonsult, se nedan.
- Uppsägning av jourentreprenör genomfördes då tjänsten ingick i den nya tekniska förvaltarens uppdrag.
- Avveckling av serviceföretag för tvättstugan genomfördes, sköts numera genom styrelsen.
- Upphandling av företag som långsiktigt ska hjälpa till med underhållsplan genomfördes.

Akuta reparationer

- Vattenskada drabbade en lägenhet och hyreslokalen under hösten 2022 (läckande svetsfog) är åtgärdad.
(skadereglering mor försäkringsbolag pågår)
Frånluftsfläkten på taket havererade under kallaste december, vilket skapade problemet att frånluftspumparna som bl.a. tillverkar allt varmvatten slutade att fungera.
Genom en snabb och bra insats av vår teknikförvaltare för värmecentralen inhandlades och sattes en ny fläkt i drift som löste grundproblemet på ett par dagar. Flera följdproblem krävde ytterligare åtgärder och hann ej helt lösas.
Ny fläktnmotor samt frekvensomriktare är installerat.
- Hissarna är vårt stora sorgebarn som drabbats av upprepade driftsavbrott under verksamhetsåret – vi har ett utfall på över 40.000 kr för underhåll.
- Låssystemet krävde en akut uppgradering för att fortsätta fungera.

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

- En energiutredning togs fram av en extern energikonsult som belyste möjligheterna för vidareutveckling av våra system för ventilation och värme. I samband med utredningen engagerades Norrenergi för att se vilka förutsättningar som fanns för övergång till fjärrvärme. Konstaterades att inget intresse fanns från Norrenergi att ansluta till fjärrvärme så länge fastigheten använder egen bergvärme.
- Installation av ett övervaknings- och uppföljningssystem för värmecentralen genomfördes. Bl.a. installerades värmemängdsmätare för att kunna följa upp att frånluft- och bergvärmepumpar fungerar korrekt. Larm vid fel genererar mail till styrelsen så att snabb upptäckt av fel möjliggörs. Statistik över energiförbrukning m.m. samlas kontinuerligt in och sparas för uppföljningar

Underhåll

- Ett externt företag engagerades för att skapa en underhållsplan för fastigheten vilket krävs av alla brf numera.
Planen är etablerad digitalt och visar underhållsåtgärder kommande 30 år. Principen för planen är att en genomgång av läget och uppdatering görs i slutet av varje år, och under nästa verksamhetsår genomförs planerade underhållsåtgärder. Detta avlastar återkommande diskussioner om vilket underhåll som ska göras och framförallt ser till att underhåll görs i rätt tid. Underhåll för sent utfört är alltid dyrare.
- Reparationer av putsskador bl.a. vid fönsterbleck genomfördes, vilket var en långdragen rest från fönsterrenoveringen. Även andra putsskador på huset, t.ex. hörnen vid garagen, lagades
- Mockfjärd genomförde garantireparationer efter att det upptäckts att isolering inte var ordentligt gjord på ett antal fönster/fönsterdörrar, vilket orsakade drag.

Medlemsinformation

- Medlemslägenheter: 60 (lika med röstberättigade medlemmar)
- Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87
- Överlåtelse under året: 5

Flerårsöversikt*

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/ m2 bostadsrättsyta | 553 | 532 | 532 | 534 | 532 |
| Hyror/ m2 hyresrättsyta | 722 | 701 | 681 | 660 | 641 |
| Lån/ m2 bostadsrättsyta | 5 685 | 5 915 | 6 019 | 6 159 | 4 789 |
| El/värmekostnad/ m2 totalyta 1) | 156 | 112 | 89 | 95 | 109 |
| Räntekostnader/ m2 totalyta | 49 | 47 | 54 | 57 | 79 |
| Soliditet (%) 2) | 10,8 | 9,3 | 7,9 | -1,7 | 8,1 |
| Skuldkvot | 8,45 | 9,79 | 9,92 | 10,13 | 8,55 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -594 | 228 | 291 | 249 | 8 |
| Nettoomsättning tkr | 3 346 | 3 227 | 3 064 | 3 060 | 3 040 |

1) Ej möjligt att separera el och värmekostnader då vi har gemensamma mätning utan undercentral av kostnadsskäl. Bokföringsnämnden kommer under 2023 att förtydliga vad som ska ingå i kostnaden.

2) Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. De tillgångar som inte är finansierade med eget kapital finansieras med lån, också kallat främmande kapital.

•Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 053 m2 bostäder och 360 m2 lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 349 115 | 701 175 | 946 018 | 228 780 | 3 225 088 |
| Avsättning yttre underhållsfond | | 87 325 | -87 325 | | 0 |
| Disposition av föreg års resultat | | | 228 780 | -228 780 | 0 |
| Årets resultat | | | | -592 871 | -592 871 |
| Belopp vid årets utgång | 1 349 115 | 788 500 | 1 087 473 | -592 871 | 2 632 217 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 1 087 483 |
| Årets resultat | -592 871 |
| Summa | 494 612 |

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråktas enligt stadgarna:

| | |
|------------------------|----------------|
| 87 325 | |
| I ny räkning överföres | 407 287 |
| Summa | 494 612 |

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 328 395 | 3 207 039 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 17 797 | 21 515 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 346 192 | 3 228 554 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 768 897 | -1 858 702 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -69 197 | -46 273 |
| Arvoden och personalkostnader | Not 6 | -79 750 | -87 476 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -757 248 | -750 819 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 675 092 | -2 743 270 |
| Rörelseresultat | | -328900 | 485 284 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1041 | 639 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -265 011 | -257 142 |
| Summa finansiella poster | | -263 970 | -256 503 |
| Resultat efter finansiella poster | | -592 870 | 228 781 |
| Resultat före skatt | | -592 870 | 228 781 |
| Årets resultat | | -592 871 | 228 780 |

Balansräkning

| | | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 31 441 288 | 32 001 224 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 31 441 288 | 32 001 224 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| 31 441 288 32 001 224 | | | |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 1 208 | 1 183 |
| Övriga fordringar | | 6 815 | 580 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 8 | 74 269 | 237 442 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 82 292 | 239 205 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 654 238 | 2 621 957 |
| Summa kassa och bank | | 1 654 238 | 2 621 957 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| 1 736 530 2 861 162 | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | |
| 33 177 818 34 862 386 | | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| 2022 2021 | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 349 115 | 1 349 115 |
| Reservfond | | 788 500 | 701 175 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 137 615 | 2 050 290 |

| | | | |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 087 473 | 946 018 |
| Årets resultat | | -593 506 | 228 780 |
| Summa fritt eget kapital | | 493 967 | 1 174 798 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 2 631 582 | 3 225 088 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| SBAB | Not 9 | 27 856 020 | 29 362 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 27 856 020 | 29 362 500 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 9 | 871 490 | 525 000 |
| Inre reparationsfond | | 245 451 | 256 622 |
| Leverantörsskulder | | 570 221 | 327 032 |
| Skatteskulder | | 11 612 | 7 098 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 0 | 2 699 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 11 | 991 442 | 1 156 347 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 690 216 | 2 274 798 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 33 177 818 | 34 862 386 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:10, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då våra lån löper på korta löptider kategoriseras de enligt gällande regelverk som kortfristiga skulder.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------------------------------|--------|
| Stomme och grund | 100 år |
| Stomkompletteringar/innerväggar | 50 år |
| Värme sanitet VA | 50 år |
| El | 50 år |
| Fasad/fönster/balkong | 40 år |
| Yttertak | 40 år |
| Ventilation | 30 år |
| Transport/hiss | 30 år |
| Styr- och övervakning | 20 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 795 519 | 2 688 004 | 2 688 006 | 2 696 406 |
| Lokalhyror | 271 560 | 263 736 | 256 140 | 248 772 |
| Garage och parkeringsplatser | 119 924 | 111 699 | 108 099 | 108 666 |
| Kollektiv bredband/stream TV | 144 000 | 143 600 | | |
| Övriga fakturerade kostnader | -2 607 | | | |
| Öresutjämning | | -1 | -1 | 2 |
| | 3 328 395 | 3 207 038 | 3 052 244 | 3 053 846 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Påminnelseavgifter | -60 | 300 |
| Överlåtelse- /pantsättningsavgifter | 17 116 | 20 215 |
| Övriga rörelseintäkter | 741 | 1 000 |
| | 17 797 | 21 515 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | 378 530 | 260 362 |
| Underhåll | 470 575 | 125 593 |
| El och värme | 843 954 | 609 598 |
| Vatten och avlopp | 66 956 | 41 321 |
| Sophämtning, renhållning | 103 574 | 99 680 |
| Städning | 48 945 | 65 226 |
| Kabel-TV | 184 777 | 187 843 |
| Trädgårdsskötsel | 65 238 | 49 684 |
| Snöröjning och sandning | 32 750 | 19 447 |
| Hissbesiktning & serviceavtal | 14 480 | 12 046 |
| Övriga driftkostnader | 59 778 | 7 545 |
| Ekonomisk förvaltning | 60 646 | 58 426 |
| Teknisk förvaltning | 76 082 | 0 |
| Arvode underhållsplanering | 40 000 | 0 |
| Arvode drift | 11 797 | 11 533 |
| Arvode förvaltning | 23 926 | 30 977 |
| Fastighetsskötsel | 70 419 | 71 297 |
| Fakturerad överlåtelse-/pantsättningsavgift | 21 395 | 26 678 |
| Fastighetsförsäkring | 64 578 | 61 736 |
| Fastighetsavgift/skatt | 130 500 | 119 710 |
| | 2 768 897 | 1 858 702 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Övriga konsultarvoden | 0 | 0 |
| Kreditupplysningskostnader | 0 | 0 |
| Telefon/internet | 6 929 | 5 940 |
| Kontorsmateriel | 299 | 0 |
| Övriga föreningskostnader | 61 970 | 40 333 |
| | 69 197 | 46 273 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2022 | 2021 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 70 000 | 70 000 |
| Sociala avgifter | 9 750 | 17 476 |
| | 79 750 | 87 476 |

Not 7 Avskrivningar, byggnader och mark

| | | |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Omklassificering avskrivning | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar byggnader | -518 093 | -518 093 |
| renoveringar | -239 155 | -232 726 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 800 107 | -7 042 859 |
| Utgående redovisat värde | 31 441 288 | 32 001 224 |
| Taxeringsvärden byggnader | 66 042 000 | 55 594 000 |
| Taxeringsvärden mark | 99 894 000 | 79 623 000 |
| | 165 936 000 | 135 217 000 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringskostnader | 10 844 | 10 362 |
| Övriga interimfordringar | 63 425 | 227 080 |
| | 74 269 | 237 442 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut (varav kortfristiga skulder 871.490,-)

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp | Lånebelopp | Lånebelopp | Lånebelopp |
|-----------|-------------|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| SBAB | 0,6 | 2023-10-16 | 10 243 750 | 10 587 500 | 10 793 750 | 11 000 000 |
| SBAB | 1,21 | 2026-10-26 | 5 197 500 | 5 335 000 | 5 417 500 | 5 500 000 |
| SBAB | 0,6 | 2023-10-16 | 2 457 000 | 2 522 000 | 2 561 000 | 2 600 000 |
| SBAB | 2,94 | 2023-02-02 | 6 204 260 | 6 693 000 | 6 796 500 | 6 900 000 |
| SBAB | 3,02 | 2023-02-22 | 4 625 000 | 4 750 000 | 4 843 750 | 5 000 000 |
| | | | 28 727 510 | 29 887 500 | 30 412 500 | 31 000 000 |

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2022 | 2021 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 31 000 000 | 31 000 000 |
| | 31 000 000 | 31 000 000 |

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder | | 231 181 |
| Upplupet styrelsearvode | 35 000 | 35 000 |
| Upplupna sociala avgifter | 10 997 | 10 997 |
| Upplupna räntekostnader | 5 461 | 35 438 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 711 082 | 635 165 |
| Övriga interimsskulder | 228 267 | 208 566 |
| | 990 807 | 1 156 347 |

Solna 2023-04-25

Kenneth Heimlén Ordförande

Charlotte Larsson Voulgaris
Ledamot

Magnus Öhman
Ledamot

Malin Eklund
Ledamot

Peter Sas
Ledamot

Per Lundstöm
Revisor
Öhman & Partners Ekonomi & Juridik AB

Afshin Rezaei-Anvari
Av årsmötet utsedd intern revisor