



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sannadalsplatån med säte i Stockholm org.nr. 702001-8839 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ljuskronan 4	1960-01-01	1958
Ljussaxen 10	1960-01-01	1958
Lyktan 1	1960-01-01	1958

**Totalt 3 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
35	lokaler (hyresrätt)	946
90	p-platser	0
45	garageplatser	0
332	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24474
2	lägenheter (hyresrätt)	4

**Totalt 504 objekt** **25424**

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 30 st 1 rok, 79 st 2 rok, 174 st 3 rok, 36 st 4 rok, 9 st 5 rok, 1 st 6 rok, 3 st 7 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Gröndal GA:1	G:A	716419-0949	35 / 100	Parkeringsyta i två områden omfattande 43 platser samt tillfarter
Stockholm Gröndal GA:1	G:A	716419-0949	19 / 100	Parkeringsyta i två områden omfattande 43 platser samt tillfarter
Stockholm Gröndal GA:1	G:A	716419-0949	14 / 100	Parkeringsyta i två områden omfattande 43 platser samt tillfarter

**Totalt 3 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Licht	Ordförande	2021-07-09	
Ann-Christin Nordblom	Ledamot	2021-07-09	2022-06-08
Anne Joki-Jakobsson	Ledamot	2021-07-09	2022-06-08
Karl Anderberg	Ledamot	2022-06-09	
Mileydi Fougstedt	Ledamot	2022-06-09	
Johanna Asshoff	Ledamot	2021-07-09	
Jacob Sjöblom	Ledamot	2022-06-09	
Arias Arturo	Suppleant	2022-08-09	
Pär Frid	Suppleant	2021-07-09	
Emma Lundström	Suppleant	2022-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johanna Asshoff, Kalle Anderberg, Pär Frid och Hans Licht.

Styrelsen har under året hållit 31 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ann-Christin Nordblom, Hans Licht, Anne Joki-Jakobsson, Karl Anderberg, Mileydi Fougstedt, Johanna Asshoff, Jacob Sjöblom.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Henrik Bäckbro samt Emma Lundström och Pär Frid som revisor suppleanter vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Test revision AB.

Valberedning har varit: Jonas Lund, Sofia Tot Söderqvist, Liv Strand, Oscar Johansson, Samir Belarbi och Magnus Rosshagen, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 68 medlemmar varav 6 var representerade med fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året ökat med 4 procent.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-10-27.

### Föreningens ekonomi

Brf Sannadalsplatån har en stabil ekonomi med ett sparande som matchar föreningens underhållsbehov. Föreningen är lågt belånad och har en relativt låg räntekänslighet.

Styrelsen har även i år tagit fram en ny 10-årsanalys för att få en uppfattning om hur ekonomin i föreningen kommer att se ut långsiktigt.

Med tanke på den ekonomiska situationen i stort och det underhåll som är planerat, har styrelsen med hjälp av ekonomer på HSB tagit beslutet om en avgiftshöjning på 5 procent för kommande år.

### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

#### Fönsterrenovering

Beskrivning av projektet

Under andra halvåret 2021 och under 2022 har en fönsterrenovering ägt rum i hus C och D.

Renoveringen är planerad att vara klar under Q1 2023.

Renoveringen innebär att fönsterbågarna byts mot nya bågpaket med ett isolerglas i innerbågen och ett enkelglas i ytterbågen.

Befintliga karmar renoveras och målas. Målsättningen med renoveringen/ bytet är att det ska vara varsamt och inte förändra utseendet

på fönstren samt förbättra dess energiprestanda.

#### Skalskydd

Nytt skalskydd har installerats i samtliga entreer och digitalt bokningssystem för tvättstugorna. Skalskyddet samt det digitala bokningssystemet kommer sättas i bruk under Q1 2023.

#### Övrig information

I maj anordnades en gemensam städdag. Under dagen oljade vi in våra utemöbler, såg över planteringar och medlemmar kunde få hjälp med fix av cyklar inför sommaren.

Den 22 nov hölls ett medlemsmöte där styrelsen informerade om föreningens ekonomi, avgiftshöjning och medlemskap i HSB.

Vidare presenterade styrelsen kommande projekt och de arbetsgrupper som finns i föreningen.

Under 2022 har föreningen fortsatt haft provmedlemskap i HSB. Under Q1 2023 kommer beslut om fullvärdigt medlemskap tas på en extrastämma.

Under 2022 har 7 st nyhetsbrev publicerats.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2022	Renovering entréer och trapphus A B C D
2020	Renovering av dörrpartier i entréer Hus B, C och D
2020	Årlig brandsyn/besiktning samt åtgärdat anmärkningar, alla hus
2020	Installerat säkert VVC Hus A, bytt horisontella VVC-rör i källare och entréplan Hus B
2020	Säkring av bergsslänt Grenljusbacken 24/26
2020	OVK besiktning Hus A och B
2019	Ny rörelsestyrd ledbelysning med nödbelysning installerad i kollektivgarage
2019	Ny rörelsestyrd ledbelysning med nödbelysning installerad i samtliga allmänna utrymmen och tvättstugor Hus A, B, C o D
2019	EI, identifiering och sanering av kablar
2019	Åtgärdat brister i brandskydd.
2019	Ombyggnad av lokal till bostad Hus B
2018	Alla termostater justerade. Luftbehandling injustering samt OVK
2017	Byte belysningsarmaturer i trapphus Hus A, B, C o D
2017	Upprustning hissar Hus A o B
2017	Radiatorventiler utbyta Hus A, B, C o D
2016	Tak säkerhet Hus C o D
2016	Nytt skalskydd Hus A, B, C o D
2015-2016	Nya tätningslistor i fönster Hus C o D och omhängning av fönster i Hus C
2015-2016	Projektering och renovering av 4 st hissar Hus A o B
2015	Fönsterrenovering omhängning Hus B, nya tätningslistor i fönster Hus A o B
2014-2016	Nya garageportar till en- och tvåbilsgarage Hus C o D
2014	Renovering av fasadtegel markplan Hus C
2014	Rensning av dagvattenbrunnar och byte av vissa lock samt dagvattenrör Ljustöparbacken 5
2014	Kompletterande takisolering Hus C
2014	Kallvattenledning för avstängning Hus C
2014	Varmvattencirkulation Hus A
2014	Ombyggnad av f.d. styrelselokal till bostad Hus C
2014	Byte av horisontell galvade kallvattenledningar till kopparledningar i alla våra hus (de vertikala är redan koppar) Hus A, B, C o D
2013-2014	Ombyggnationen av lokaler (ca 950m <sup>2</sup> ) till 4 lägenheter, 14 kontor och 2 gästlägenheter Hus D
2013	Målning och lagning av yttertak Hus C o D
2013	Byte av avstängningsventiler för radiatorvatten Hus D
2013-2015	Markarbeten med ny dränering av husgrund Hus C, upprustning av lekplats, mark, grönytor och nya växter mm.
2012-2013	Ombyggnad i BV, nya utrymmen för källsortering, grovsopor, cyklar, barnvagnar Hus B
2012-2013	Ombyggnad i KV flytt av förråd för nybyggnad av utrymmen för källsortering, cykelrum Hus C

2012-2013	Installation frånluftvärmeåtervinning och ventilationskontroll i lägenheter, alla hus
2012-2013	OVK genomförd Hus A o B
2012-2013	Omläggning av papp på taken på Hus A o B
2011-2013	Stamrenovering (relining) av spillvatten- och samlingsledningar mm Hus A, B, C o D
2011-2013	Trappa och gångväg vid Ljusstöparbacken 3.
2012	Nytt sopsystem för hushållssopor Hus C o D

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Fasad- och balkongrenovering hus A och B
2023	Fönsterrenovering hus A och B
2024	Fasadrenovering hus C och D
2024	Takrenovering hus C och D
2023	Byte av värmepump hus C.
2023	Fönsterrenovering hus C och D
2023-2024	Ombyggnationen av lokal i hus A och D
2023	Parkering vid B-huset, laddstolpar för elbilar
2023	Skalskydd samtliga entréer.
2023	Elektroniskt bokningssystem tvättstugor, Hus A B C D
2023-2025	Integrerad plan för lokaler, gården och parkering framför hus D

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 471 och under året har det tillkommit 30 och avgått 39 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 462.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	292	263	251	143	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 157	3 233	2 322	2 531	2 578
Räntekänslighet, %	5	5	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	190	173	142	178	0
Driftskostnad, kr/kvm	422	427	410	502	0
Årsavgifter, kr/kvm	671	646	621	612	590
Totala intäkter, kr/kvm	738	713	684	676	0
Nettoomsättning, tkr	19 142	18 383	17 638	17 462	16 629
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 225	1 379	2 012	87	806
Soliditet, %	25	22	27	25	17

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 942 757	0	0	3 942 757
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	18 616 852	0	0	18 616 852
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 268 096	0	1 473 804	4 741 900
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>25 827 705</b>	<b>0</b>	<b>1 473 804</b>	<b>27 301 509</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 633 445	1 379 141	-1 473 804	-1 728 108
Årets resultat, kr	1 379 141	-1 379 141	3 225 206	3 225 206
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-254 304</b>	<b>0</b>	<b>1 751 402</b>	<b>1 497 098</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>25 573 401</b>	<b>0</b>	<b>3 225 206</b>	<b>28 798 607</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 629 000 kr samt ianspråktagande skett med 155 196 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-254 304
Årets resultat, kr	3 225 206
Reservation till underhållsfond, kr	-1 629 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	155 196
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 497 098</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 497 098</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	19 142 128	18 382 500
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-10 222 001	-10 319 893
Övriga externa kostnader	Not 3	-366 443	-346 712
Planerat underhåll		-155 196	-1 685 900
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-392 946	-406 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 198 959	-3 761 461
Summa rörelsekostnader		-15 335 544	-16 520 391
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 806 584</b>	<b>1 862 109</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	46 065	7 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-627 444	-490 731
Summa finansiella poster		-581 379	-482 968
<b>Årets resultat</b>		<b>3 225 206</b>	<b>1 379 141</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	83 025 685	71 797 309
Inventarier och maskiner	Not 8	0	7 988
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>25 821 086</u>	<u>22 440 507</u>
		108 846 772	94 245 804
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter	Not 10	<u>14 372</u>	<u>14 372</u>
		14 372	14 372
Summa anläggningstillgångar		<u>108 861 144</u>	<u>94 260 176</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		73 108	475
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 457 429	19 470 236
Övriga fordringar	Not 11	198 179	174 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>760 330</u>	<u>483 040</u>
		3 489 046	20 128 395
Kassa och bank	Not 13	3 043 967	77
Summa omsättningstillgångar		<u>6 533 014</u>	<u>20 128 472</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>115 394 158</u></b>	<b><u>114 388 648</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 942 757	3 942 757
Upplåtelseavgifter	18 616 852	18 616 852
Yttre underhållsfond	4 741 900	3 268 096
	<u>27 301 509</u>	<u>25 827 705</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 728 108	-1 633 445
Årets resultat	3 225 206	1 379 141
	<u>1 497 097</u>	<u>-254 304</u>
Summa eget kapital	<u>28 798 606</u>	<u>25 573 401</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>63 781 679</u>	<u>66 302 835</u>
	63 781 679	66 302 835
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 18 263 000	17 541 850
Leverantörsskulder	1 286 627	574 480
Skatteskulder	52 248	31 989
Övriga skulder	Not 16 72 463	32 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>3 139 535</u>	<u>4 331 754</u>
	22 813 873	22 512 412
Summa skulder	86 595 552	88 815 247
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>115 394 158</u></b>	<b><u>114 388 648</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 225 206	1 379 141
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 198 959	3 761 461
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 424 165</u>	<u>5 140 602</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-373 459	227 932
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-419 689	482 612
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 631 016</u>	<u>5 851 146</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-18 799 927	-20 874 803
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-18 799 927</u>	<u>-20 874 803</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 800 006	23 618 988
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 800 006</u>	<u>23 618 988</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-13 968 917</b>	<b>8 595 331</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>19 470 313</b>	<b>10 874 982</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 501 396</b>	<b>19 470 313</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 3 % av anskaffningsvärdet.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering för.	10-50 år	10-50 år
Fastighetsel	10 år	10 år
Luftbehandlingsystem	30 år	30 år
Stamledningar VA	20-50 år	20-50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar och port	15 år	15 år
Yttertak	40 år	40 år
Utemiljö allmänt	3-20 år	3-20 år
Inventarier	5 år	5 år
Sekundärbyggnation	40 år	40 år
Hiss	30 år	30 år
Värmeanläggning	10 år	10 år

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	16 411 664	15 768 700
Individuell mätning el	11 350	9 900
Hyror	2 450 010	2 346 765
Övriga intäkter	296 404	282 369
Bruttoomsättning	<u>19 169 428</u>	<u>18 407 734</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-27 299	-24 007
Hyresförluster	-1	-1 227
	<b>19 142 128</b>	<b>18 382 500</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 375 144	1 504 868
Reparationer	1 107 004	1 656 294
El	1 716 438	1 183 272
Uppvärmning	2 624 979	2 736 925
Vatten	598 964	580 869
Sophämtning	526 602	518 221
Fastighetsförsäkring	363 738	361 387
Kabel-TV och bredband	219 192	213 226
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	625 708	605 449
Förvaltningsarvoden	990 139	866 668
Övriga driftkostnader	74 094	92 714
	<b>10 222 001</b>	<b>10 319 893</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	45 362	11 654
Administrationskostnader	176 891	166 058
Extern revision	74 750	88 000
Konsultkostnader	20 020	55 500
Medlemsavgifter	49 420	25 500
	<b>366 443</b>	<b>346 712</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	290 000	290 000
Revisionsarvode	9 000	18 000
Sociala avgifter	93 946	98 426
	<b>392 946</b>	<b>406 426</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 784	6 341
Övriga ränteintäkter	43 281	1 422
	<b>46 065</b>	<b>7 763</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	623 912	488 044
Övriga räntekostnader	3 532	2 687
	<b>627 444</b>	<b>490 731</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	122 337 434	115 752 689
Anskaffningsvärde mark	110 050	110 050
Årets investeringar	15 419 348	6 584 745
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>137 866 832</b>	<b>122 447 484</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-50 650 175	-46 898 299
Årets avskrivningar	-4 190 972	-3 751 876
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-54 841 146</b>	<b>-50 650 175</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>83 025 685</b>	<b>71 797 309</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	321 000 000	255 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	510 000 000	292 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 728 000	3 852 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>843 128 000</b>	<b>559 252 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	335 402	335 402
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>335 402</b>	<b>335 402</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-327 413	-317 828
Årets avskrivningar	-7 988	-9 585
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-335 401</b>	<b>-327 413</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>7 988</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	22 440 507	8 150 449
Årets investeringar	3 380 579	14 290 058
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 821 086</b>	<b>22 440 507</b>
<b>Not 10 Hyresrätter</b>		
Egna lägenheter lokaler	14 372	14 372
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	198 179	174 643
	<b>198 179</b>	<b>174 643</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	760 330	483 040
	<b>760 330</b>	<b>483 040</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>						
SBAB		3 040 616	0			
Handelsbanken		3 351	77			
		<b>3 043 967</b>	<b>77</b>			
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39788941532	0,60%	2023-09-20	5 175 000	100 000	
Nordea	39788954081	1,02%	2023-12-20	4 700 000	100 000	
Stadshypotek AB	307139	0,54%	2024-10-30	5 680 000	0	
Stadshypotek AB	341168	0,50%	2025-01-30	2 205 000	100 000	
Stadshypotek AB	365202	0,57%	2025-04-30	4 856 000	108 000	
Stadshypotek AB	387858	0,49%	2024-07-30	5 205 000	348 000	
Stadshypotek AB	387863	0,49%	2024-07-30	5 796 759	0	
Stadshypotek AB	387873	0,49%	2024-07-30	8 310 076	0	
Stadshypotek AB	391735	0,68%	2026-09-01	24 375 000	500 000	
Stadshypotek AB	463730	1,69%	2024-03-30	5 514 000	108 000	
Stadshypotek AB	475071	1,96%	2024-04-30	3 063 844	60 000	
Stadshypotek AB	486212	3,11%	2023-03-01	3 866 000	188 000	
Stadshypotek AB	486217	3,11%	2023-03-01	3 298 000	188 000	
				82 044 679	1 800 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					73 044 679	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>63 781 679</b>	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
<b>Ställda säkerheter</b>						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					89 886 000	89 886 000
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld					18 263 000	17 541 850
					<b>18 263 000</b>	<b>17 541 850</b>
<b>Not 16 Övriga skulder</b>						
Momsskuld					16 935	32 340
Källskatt					55 528	0
					<b>72 463</b>	<b>32 340</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader					77 129	57 957
Förutbetalda hyror och avgifter					1 563 547	1 516 573
Övriga upplupna kostnader					1 498 859	2 757 224
					<b>3 139 535</b>	<b>4 331 754</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Hans Licht

.....  
Jacob Sjöblom

.....  
Johanna Asshoff

.....  
Karl Anderberg

.....  
Mileydi Fougstedt

.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

.....  
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Henrik Bäckbro  
Av föreningen vald revisor

.....  
David Trosell  
Ernst & Young