

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Ingenjören 14**

716421-8773

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Ingenjören 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1992-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-14 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2021-05-06 hos Bolagsverket.

### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Kommun
Ingenjören 14	Stockholms stad

Säljare var Danielsson Entreprenad AB (DEAB).

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Fastighetsvärden, försäkring och fonderingar

Fastigheten är taxerad till 79 459 000 kronor.

Byggnadsvärdet är 29 703 000 kronor och markvärdet är 49 756 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Byggnadsår och areor

Fastighetens byggår är 1935. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fem våningar.

Fastighetens värdeår är 1975.

Fastigheten totalrenoverades och vindslägenheter byggdes till 1984.

Byggnadens totalarea är enligt taxeringsbeskedet 2.472 kvm varav 2.105 kvm utgör bostadsarea och 367 kvm lokalarea.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt, en lägenhet med hyresrätt och fem lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

<u>Antal lägenheter</u>	<u>Antal rum och kök</u>	<u>Area ca</u>
13	1 rum och kök	552 kvm
14	2 rum och kök	854 kvm
3	3 rum och kök	262 kvm
<u>4 varav 1 hyresrätt</u>	<u>4 rum och kök</u>	<u>437 kvm</u>
Total bostadsarea		2.105 kvm

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Area
1 restaurang	56
1 restaurang	78
1 frisörsalong	30
1 vitvarubutik	160
1 begravningsentreprenör	34

### Byggnadens tekniska status, investeringar och underhållsåtgärder, se även underhållsplan

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön. Förebyggande underhåll är alltid mer ekonomiskt än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006-07-26 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen har i vissa delar reviderats under 2018 och 2020/21.

Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

**Nedanstående investeringar och underhållsåtgärder har genomförts tom 2021:**

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Renovering av tvättstuga tvättmaskin,	2021	Målning av väggar, nytt klinkergolv, en ny ny torktumlare, nytt torkskåp.
Ommålning av ytterdörr mot Ringvägen	2021	
Ommålning, renovering av befintliga ej fönster.	2020/21	Samtliga fönster, inklusive trapphus. Dock restauranger mot gata.
Ändrad sophantering plomberade,	2020	Sopkarusell borttagen, sopnedkast infört källsortering.
Stambyte plan 1-5	2018	
Byte av stuprör mot Blekingegatan	2017	
Installation av dörröppnare mot Blekingeg.	2017	
Lagning av putsskador innergård	2017	
Planering stambyte avlopp plan 1-5	2017	
Stambyte avlopp källare och plan 0	2016	
Stambyte två lägenheter plan 4 och 5	2016	
Stamspolning	2016	
Tätning av fönster plan 5	2016	
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2016	
Väggmålningar pl 1 och 2	2016	Formgivning Anna Forsberg
Väggmålningar pl 3 och 4	2015	Formgivning Anna Forsberg
Underhållsplan hyresrätter	2015	
Nya termostater och injustering radiatorer	2015	
Ny mangel	2015	
Byte av värmväxlare	2014	
Byte av avloppsrör i källaren	2014	
Radonmätning	2014	Godkänt resultat
Renovering av trapphusfönster	2013	
Ny tvättmaskin	2013	
Översyn av och rutiner för brandskydd	2013	
Förbättring av ventilation butik	2012	
Ombyggnad avluft till fettavskiljare	2012	
Förbättrad belysning i källare och gång	2012	
Balkong- och terrassbyggnation	2011	Berörda bostadsrättsägare och hyresgäster
Stamspolning	2011	
Byggnation av cykelramp till gården	2011	
Dragning av Stokabnät	2011	
Dragning av lokalt nätverk	2010	
Ny belysning i trapphus	2010	Ursprunglig karaktär så långt möjligt
Renovering av hiss	2009	
Fastighetsboxar i entrén	2009	
Installation av fibernät	2009	
Renovering av entrén	2008	Ursprunglig karaktär så långt möjligt
Ny tvättmaskin	2008	
Stamspolning	2007	
Målning av fönster mot gatan	2006	
Omputsning av fasad mot gatan	2006	Ursprunglig karaktär så långt möjligt

Balkong- och terrassbyggnation	2005	Berörda bostadsrättsägare
Samlingsledning för vatten och avlopp	2004	
Målning av tvättstuga	2003	
Totalrenovering med tillbyggnad av vindslägenheter	1984	Byte av samtliga stammar och elstigar samt tak-, fasad- och fönsterrenovering

### **Förvaltning**

Nedanstående avtal finns för förvaltning av fastigheten:

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice
El	Fortum AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	Hissen AB
Sophämtning	SVOA/Liselotte Lööf
Städning	Green Quality
Takskottning	SO tak och bygg
Sotning	Peter Sotare AB
Fastighetsnät	Stockholms Stadsnät, egna val bredband, telefoni, TV
Tvättstuga	Tvättstugan städas som tidigare vid tvättidens slut av den som tvättat

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Arvoden har utgått till styrelseledamöter med ett prisbasbelopp att fördelas av styrelsen. Arvode har inte utgått till förtroenderevisorn och till ABC-revision på löpande räkning

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st.

Varje bostadsrätt har högst en röst även om fler innehavare är medlemmar varvid föreningen under året har haft 31 röstberättigade medlemmar.

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och köparen debiteras eventuell pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Under 2021 har styrelsen beviljat 1 andrahandsupplåtelse.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelser är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap och föreningens stadgar
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden
- Avgift enligt lag uttas för föreningens extra kostnader
- Boende ska i god tid meddela önskemål om längre upplåtelser till styrelsen. Styrelsebeslut ska finnas innan andrahandsupplåtelse får påbörjas. Det är inte tillåtet att korttidsuthyra bostadsrätten via till exempel Airbnb.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Magnus Nyberg	Ordförande
Johan K. Nilsson	Ledamot
Elisabeth Aste	Ledamot
Heshar Kay	Ledamot
Helena Trostedt	Ledamot
Carin Kappe	Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Angelika Thor, ABC-Revision AB,	Revisor
Petter Norberg	Förtroendevald

### **Valberedning**

Sue Anne Moody, sammankallande  
Torbjörn Almqvist

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25

### **Väsentliga händelser under 2021 och våren 2022 samt utförda underhållsarbeten**

#### **Stambytet 2018.**

Styrelsen har tidigare bestridit två fakturor från Röda Tråden AB med anledning av stambytet. Någon uppgörelse har ännu inte skett.

#### **Tvättstuga**

Tvättstugan har renoverats. Renoveringen omfattar nytt klinkergolv och målning av väggar och tak samt bortbilning av cementstoder. Vidare har en tvättmaskin samt torktummlaren och torkskåpet bytts till nya maskiner och bytts till en ny mangelduk.

#### **Hyresnedsättning**

Under Covid-19 pandemin har föreningen rabatterat hyrorna för vissa av hyresgästerna, de två restaurangerna och frisören. Hyresnedsättningen har uppgått till 50 % av hyran under januari, februari och mars för 2021. Halva hyresnedsättningen har återbetalats genom stöd från staten. Anledningen till att styrelsen beviljat hyresnedsättningarna är för att slippa att företagarna hamnar i ekonomiska svårigheter med följd att föreningen förlorar hyresgäster och därmed hyresintäkter.

#### **Fönsterprojekt**

Fönsterrenoveringarna slutfördes under 2021 och ytterdörren mot Ringvägen målades.

#### **Säkerhetsdörrar**

Efter gemensam upphandling av säkerhetsdörrar erbjöds lägenhetsinnehavarna att själva beställa och bekosta säkerhetsdörrar. Många utnyttjade möjligheten till dörrbyte. Som leverantör valdes TeamGuardab.

#### **Sophantering**

Efter förändringarna av sophantering har en del problem med sophantering uppstått främst beroende på att reglerna för sopsortering inte respekteras. Detta har lett till att sopor inte töms och

soprummet har städats vid flera tillfällen. Diskussionen med hyresgästerna har fortsatt om deras sophantering.

### **Kommande åtgärder**

#### **Tak**

Beslut har tidigare fattats att förbättra säkerheten vid takarbeten samt att ta bort befintlig antenn som inte används. Samtidigt skulle målning av hela taket ske i enlighet underhållsplanen. Offerter har inhämtats avseende förbättring av taksäkerhet. Det rekommenderas är att målningen skjuts upp i vart fall 3 år eftersom detta inte är nödvändigt i dagsläget. Ny kontroll kommer att göras under 2024 vilket tas in i underhållsplanen.

#### **Övrigt underhållsarbete**

Enligt underhållsplanen ska fasad mot gård putsas/reoveras samt balkongerna mot gården kontrolleras/reoveras. Kontroll har gjorts av dessa varvid konstaterats att åtgärderna lämpligen kan skjutas upp ett par år. Viss underhållsmålning ska genomföras i källare och vissa gemensamma utrymmen. Offerter om detta kommer att tas in.

### **Föreningens interna regler**

#### **Boendes reoveringar**

Styrelsen ska skriftligt informeras om planer på reoveringar och förändringar i lägenhet. Detta ska ske i god tid och styrelsebeslut ska finnas innan arbetet får påbörjas. Vid arbeten på vatten- och avloppsstammar liksom vid arbeten som berör elinstallationer måste alltid behörig yrkesman anlitas. Skador ska hanteras skyndsamt. Styrelsen har tagit fram förhållningsregler som man skall följas vid reoveringar.

#### **Andrahandsupplåtelser**

Boende ska i god tid meddela önskemål om andrahandsupplåtelser till styrelsen. Styrelsebeslut ska finnas innan andrahandsupplåtelse får påbörjas. Det är inte tillåtet att korttidsuthyra bostadsrätten via till exempel Airbnb.

#### **Allmän trivsel**

Underhållsplanen och regelbunden tillsyn bevarar fastigheten i gott skick och påverkar kostnader och värdeminskning positivt. Till trivseln bidrar takterrass och uteplats och att gården hålls i gott skick. Även städkväll där vi både jobbar ihop och äter litet efteråt påverkar trivseln positivt. Gemensam städkväll har inte hållits under 2021 på av Covid-19 pandemin.

**Underhållsplan**

**BRF Ingenjören 14**

<b>Område</b>	<b>Status</b>	<b>Åtgärd</b>	<b>Kostnad</b>	<b>Åtgärd år</b>	<b>Förnyad åtgärd</b>
Fasad mot gatan/oorganisk färg	Bra	Renovering/ Omputsning	1300000,00	2025	2045
Fasad mot gård/organisk färg	Mindre bra	Renovering/ Omputsning	950000,00	2024	2042
Balkonger gjutna, stål, fasad gatan	Bra	Renovering, målning	110000,00	2025	2040
Balkonger stål, fasad innergård	Bra	Renovering, målning	150000,00	2024	2037
Fönster, mot gata	Bra	Underhålls- målning	360000,00	2027	2035
Fönster, mot gård	Bra	Underhålls- målning	190000,00	2027	2035
Ytterdörr mot ringvägen	Bra	Underhålls- målning	17000,00	2027	2034
Fönsterbleck, mot gata	Bra	Byte	60000,00	2027	2035
Fönsterbleck, mot gård	Bra	Byte	35000,00	2027	2035
Stuprör, mot gata	Mindre bra	Byte	75000,00	2027	2047
Stuprör, mot gård	Mindre bra	Byte	35000,00	2024	2042
Taksäkerhet	Mindre bra	Nytt	90000,00	2024	2042
Takplåt	Bra	Underhålls- målning	250000,00	2024	2030
Tvättstuga, tak och väggar	Bra	Underhålls- målning	150000,00	2036	2051
Tvättstuga, golv	Bra	Nytt golvunderlag	Inkluderat i posten tak, väggar.	2041	2061

Tvättstuga, tvättmask 1	Bra	Byte	35000,00	2041	2061
Tvättstuga, tvättmask 2	Bra	Byte	35000,00	2025	2045
Tvättstuga, torkskåp	Bra	Byte	15000,00	2041	2061
Tvättstuga, torktumlare	Bra	Byte	15000,00	2041	2061
Tvättstuga, kallmangel	Bra	Byte	18000,00	2037	2057
Källargång Blekingegatan	Bra	Underhålls- målning	12000,00	2022	2042
Källargångar golv, vägg, tak	Bra	Underhålls- målning	95000,00	2030	2050
Trapphus, tak och väggar	Bra	Underhålls- målning	115000,00	2025	2035
Barnvagnsrum, vägg tak	Dåligt	Underhålls- målning	6000,00	2022	2032
Cykelförråd	Bra	Underhålls- målning	9000,00	2022	2032
Mätarrum	Mindre bra	Städas	1000,00	2022	
Städutrymme	Dåligt	Underhålls- målning samt åtgärd golv och avlopp	6000,00	2022	2032
Källarutrymme innanför dörr "trapp" mot ignins.	Dåligt	Målning, golv och avlopp		2022	
Soprum, hushållsavfall återvinningsrum	Bra	Underhålls- målning	8000,00	2030	2040
Soprum, torrsopor	Bra	Underhålls- målning	6000,00	2030	2040
Soprum, kylsopor	Dålig	Städas	2000,00	2022	2023
Hisskorg	Bra	Renoveras	20000,00	2029	2049
Undercentral växlare	Mindre bra	Byte	600000,00	2040	

Undercentral ytor	Mindre bra	Underhålls-målning	6000,00	2025	2042
Stambyte	Bra		15000000,00	2045	2070
Tilluft Verona		Uppgift saknas			
Tilluft Sushi	Bra			2030	2050
Dörr Verona			15000,00	2030	
Fasad Verona	Mindre bra	Stenkom-plettering, utbyte fd dörrar		2024	
Lgh 1405		Underhåll			

## Föreningens ekonomi:

### Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott, se resultatrapporten.

### Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostadsrättslägenheter var oförändrade sedan 2004. Bredbandsavgiften faktureras vid sidan av avgiften.

### Lån

Föreningen har tre stycken lån hos Nordea om sammanlagt 17 437 488 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9. Föreningens kortfristiga placeringar har använts till investeringar och underhållsarbeten som därmed inte krävt ytterligare lån.

### Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är den som äger bostaden vid ingången av året skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas med 1 459 SEK per bostadslägenhet samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 037	2 019	2 017	1 849	1 983
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-395	-778	54	-14 625	262
Årsavg. per m2 bostadsrättsyta (kr)	419	419	419	398	418
Lån per m2 bostadsrättsyta (kr)	8 736	8 736	8 771	12 007	5 087
Soliditet (%)	41	42	44	36	66

### Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändrin g under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	16 369 923			16 369 923
Upplåtelseavgift	12 933 234			12 933 234
Balkongfond	776 043			776 043
Fond för yttre underhåll	2 507 730		238 377	2 746 107
Ansamlad förlust	-17 939 524	-777 646	-238 377	-18 955 547
Årets resultat	-777 646	777 646	-394 687	-394 687
	<b>13 869 760</b>	<b>0</b>	<b>-394 687</b>	<b>13 475 073</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 955 547
till fond för yttre underhåll avsättes	-238 377
årets förlust	-394 687
	<b>-19 588 611</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-19 588 611
	<b>-19 588 611</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 037 543	2 019 315
Övriga rörelseintäkter	2	46 253	48 342
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 083 796</b>	<b>2 067 657</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 223 684	-1 695 783
Driftskostnader	4	-598 649	-408 872
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-115 608	-129 706
Personalkostnader	6	-62 160	-55 108
Avskrivningar	7	-367 827	-359 238
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 367 927</b>	<b>-2 648 707</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-284 131</b>	<b>-581 050</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 556	-196 596
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110 556</b>	<b>-196 596</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-394 687</b>	<b>-777 646</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-394 687</b>	<b>-777 646</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	29 120 210	29 479 448
Inventarier, verktyg och installationer	9	94 473	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 214 683</b>	<b>29 479 448</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 214 683</b>	<b>29 479 448</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		334 889	0
Övriga fordringar		331 854	357 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 122	39 008
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>704 865</b>	<b>396 593</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 492 473	2 922 186
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 492 473</b>	<b>2 922 186</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 197 338</b>	<b>3 318 779</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 412 021</b>	<b>32 798 227</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		29 303 157	29 303 157
Fond för yttre underhåll		2 746 107	2 507 730
Balkongfond		776 043	776 043
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 825 307</b>	<b>32 586 930</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-18 955 547	-17 939 524
Årets resultat		-394 687	-777 646
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-19 350 234</b>	<b>-18 717 170</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 475 072</b>	<b>13 869 759</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	17 437 488	17 343 736
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 437 488</b>	<b>17 343 736</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	93 752
Leverantörsskulder		487 628	756 344
Skatteskulder		10 601	27 513
Övriga skulder		382 932	300 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		618 300	406 620
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 499 461</b>	<b>1 584 731</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 412 021</b>	<b>32 798 227</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Installation bredband	10 år
Ombyggnation	100 år
Fasadrenovering	25 år
Inventarier	12 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Årsavg. per m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr)

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

### Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	835 617	835 617
Hyror bostäder	148 849	171 278
Hyror lokaler	1 053 078	1 012 420
	<b>2 037 544</b>	<b>2 019 315</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Kabel-tv	38 406	38 406
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 847	9 936
	<b>46 253</b>	<b>48 342</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Övriga reparationer	-722 237	-1 152 106
Markytor, trädgård	-297	0
El	-31 756	-42 867
Värme	-291 502	-259 438
Vatten och avlopp	-65 509	-62 906
Sophämtning/renhållning	-87 247	-178 466
Elhandel	-25 135	0
	<b>-1 223 683</b>	<b>-1 695 783</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-28 387	-26 926
Obl besiktningskost OVK,hiss	-2 976	-2 900
Hisservice	-4 197	-11 042
Övriga fastighetskostnader	-18 854	-16 989
Fettavskiljning	-17 466	-19 004
Fastighetsförsäkring	-44 402	-86 532
Bredband	-38 016	-31 680
F-skötsel	-60 407	-61 305
Fastighetsskatt	-141 278	-140 318
Snöröjning	-34 105	-12 177
Renovering tvättstuga	-204 327	0
Bevakning	-4 233	0
	<b>-598 648</b>	<b>-408 873</b>

**Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförvaltning	-61 055	-60 900
Möteskostnader	0	-1 800
Konsultarvoden	-12 400	-27 130
Bankkostnader	-11 266	-13 506
Föreningsavg, avdragsgilla	-10 314	-5 184
Revisionsarvoden	-20 573	-21 186
	<b>-115 608</b>	<b>-129 706</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Styrelsearvode	-62 160	-55 108
	<b>-62 160</b>	<b>-55 108</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnad	-258 198	-258 198
Ombyggnation	-13 250	-13 250
Fasadrenovering	-87 790	-87 790
Inventarier	-8 589	0
	<b>-367 827</b>	<b>-359 238</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	31 502 959	31 502 959
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 502 959</b>	<b>31 502 959</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-4 131 173	-3 872 975
Årets avskrivningar enligt plan	-258 198	-258 198
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 389 371</b>	<b>-4 131 173</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>27 113 588</b>	<b>27 371 786</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	29 703 000	29 703 000
Mark	49 756 000	49 756 000
	<b>79 459 000</b>	<b>79 459 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	9 459 000	9 459 000
	<b>79 459 000</b>	<b>79 459 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	3 619 570	3 619 570
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 619 570</b>	<b>3 619 570</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 511 908	-1 410 868
Årets avskrivningar enligt plan	-101 040	-101 040
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 612 948</b>	<b>-1 511 908</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 006 622</b>	<b>2 107 662</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	27 113 588	27 371 786
Ombyggnad	2 006 622	2 107 662
	<b>29 120 210</b>	<b>29 479 448</b>

## Not 9 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	103 062	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 062</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-8 589	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 589</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 473</b>	<b>0</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2021-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2020-12-31</b>
Nordea Hypotek	0,530	2023-08-16	3 437 488	3 437 488
Nordea Hypotek	0,600	2023-09-20	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek	0,730	2024-09-18	7 000 000	7 000 000
			<b>17 437 488</b>	<b>17 437 488</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	93 752

### Not 11 Ställda säkerheter

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	24 108 000	24 108 000
	<b>24 108 000</b>	<b>24 108 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm 2022

Magnus Nyberg  
Ordförande

Jonas Nilsson  
Ledamot

Anngret Elisabeth Aste  
Ledamot

Helena Trostedt  
Ledamot

Heshar Kay  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Angelica Thor  
Auktoriserad revisor

Petter Norberg  
Förtroendevald