

Årsredovisning

för

BRF Ingenjören 14

716421-8773

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Ingenjören 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 106 800 000 kronor.

Byggnadsvärdet är 36 800 000 kronor och markvärdet är 70 000 000 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>
12	1 rum och kök	552 kvm
13	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.

Underhållsplanen har i vissa delar reviderats under 2022.

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

Nedanstående investeringar och underhållsåtgärder har genomförts tom 2022:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2022	
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 värmeväxlare	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 1984 Byte av samtliga stammar och elstigar
med tillbyggnad av vindslägenheter 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 Fastighetservice
El	Fortum AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	Hissen AB
Sophämtning	SVOA/Liselotte Löf
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 5 bostadsrätter överlåtits.

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

Under 2022 har styrelsen beviljat 0 andrahandsupplåtelse.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse 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 upplåtelse 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:

Elisabeth Aste	Ordförande
Johan K. Nilsson	Ledamot
Märta Wistrand	Ledamot
Martin dos Santos	Ledamot
Josephine Moghim-Khah	Ledamot
Isabelle Szeps	Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Torbjörn Almqvist, sammankallande
Carin Kappe

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24

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 annu inte skett.

Tvättstuga hösten 2021

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.

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.

Tak:

Mobiltelefoni, 5G master har satts upp på taket.

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.

Föreningens interna regler

Boendes renoveringar

Styrelsen ska skriftligt informeras om planer på renoveringar 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 renoveringar.

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 hållits under 2022.

Underhållsplan BRF Ingenjören 14

Område	Status	Åtgärd	Kostnad	Åtgärd år	Förnyad åtgärd
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 positivt resultat om 401 927 kr , se resultatrapporten.

Årsavgifter

Avgifterna kommer att höjas med 20 % från och med 1 januari 2023.
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 1 519 SEK per bostadslägenhet samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 115	2 037	2 019	2 017	1 849
Resultat efter finansiella poster (tkr)	402	-395	-778	54	-14 625
Årsavg. per m2 bostadsrättsyta (kr)	419	419	419	419	398
Lån per m2 bostadsrättsyta (kr)	8 736	8 736	8 736	8 771	12 007
Soliditet (%)	42	41	42	44	36
Räntekänslighet(%)*	8	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)*	311	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)*	178	0	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, eloch värmekostnad i förhållande till kvm totalyta.

Lån per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättyta av föreningen fastighet.

Avgifter per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till nettoomsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja avgifterna med denna procentsats

*Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid	Disp av	Förändrin	Belopp vid
	årets	föreg	g	årets utgång
	ingång	års resultat	under året	
Inbetalda insatser	16 369 923			16 369 923
Upplåtelseavgift	12 933 234			12 933 234
Balkongfond	776 043			776 043
Fond för yttre underhåll	2 746 107		238 377	2 984 484
Ansamlad förlust	-18 955 547	-394 687	-238 377	-19 588 611
Årets resultat	-394 687	394 687	401 927	401 927
	13 475 073	0	401 927	13 877 000

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 588 611
till fond för yttre underhåll avsättes	-320 400
årets vinst	401 927
	-19 507 084
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-19 507 084
	-19 507 084

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 115 042	2 037 543
Övriga rörelseintäkter	2	43 714	46 253
Summa rörelseintäkter		2 158 756	2 083 796
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-631 773	-1 223 684
Driftskostnader	4	-483 013	-598 649
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-103 200	-115 608
Personalkostnader	6	-62 556	-62 160
Avskrivningar	7	-367 827	-367 827
Summa rörelsekostnader		-1 648 369	-2 367 927
Rörelseresultat		510 387	-284 131
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 861	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 320	-110 556
Summa finansiella poster		-108 459	-110 556
Resultat efter finansiella poster		401 927	-394 687
Årets resultat		401 927	-394 687

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	28 760 972	29 120 210
Inventarier, verktyg och installationer	9	85 884	94 473
Summa materiella anläggningstillgångar		28 846 856	29 214 683

Summa anläggningstillgångar **28 846 856** **29 214 683**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		359 442	334 889
Övriga fordringar		267 982	331 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 742	38 122
Summa kortfristiga fordringar		662 166	704 865

Kassa och bank

Kassa och bank		3 337 140	2 492 473
Summa kassa och bank		3 337 140	2 492 473
Summa omsättningstillgångar		3 999 306	3 197 338

SUMMA TILLGÅNGAR **32 846 162** **32 412 021**

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 303 157	29 303 157
Fond för yttre underhåll		2 984 484	2 746 107
Balkongfond		776 043	776 043
Summa bundet eget kapital		33 063 684	32 825 307
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-19 588 611	-18 955 547
Årets resultat		401 927	-394 687
Summa ansamlad förlust		-19 186 684	-19 350 234
Summa eget kapital		13 877 000	13 475 072
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 000 000	17 437 488
Summa långfristiga skulder		7 000 000	17 437 488
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 437 488	0
Leverantörsskulder		468 801	487 628
Skatteskulder		2 264	10 601
Övriga skulder		352 743	382 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		707 866	618 300
Summa kortfristiga skulder		11 969 163	1 499 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 846 162	32 412 021



Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	401 927	-394 687
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	367 827	367 827
Betald skatt	55 535	8 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	825 289	-18 037
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-24 553	-334 889
Förändring av kortfristiga fordringar	3 381	881
Förändring av leverantörsskulder	-18 827	-268 716
Förändring av kortfristiga skulder	59 378	294 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	844 668	-326 651
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-103 062
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-103 062
Årets kassaflöde	844 668	-429 713
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 492 473	2 922 186
Likvida medel vid årets slut	3 337 141	2 492 473

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

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	835 617	835 617
Hyror bostäder	151 959	148 849
Hyror lokaler	1 127 448	1 053 078
Öresutjämning	18	-1
	2 115 042	2 037 543

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Kabel-tv	38 406	38 406
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 308	7 847
	43 714	46 253

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-88 234	-722 237
Markytor, trädgård	0	-297
El	-32 669	-31 756
Värme	-292 495	-291 502
Vatten och avlopp	-71 181	-65 509
Sophämtning/renhållning	-101 670	-87 247
Elhandel	-45 524	-25 135
	-631 773	-1 223 683

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-29 387	-28 387
Obl besiktningkost OVK,hiss	-81 150	-2 976
Hisservice	-4 847	-4 197
Övriga fastighetskostnader	-14 527	-18 854
Fettavskiljning	-21 113	-17 466
Fastighetsförsäkring	-42 921	-44 402
Bredband	-38 016	-38 016
F-skötsel	-64 109	-60 407
Fastighetsskatt	-156 608	-141 278
Snöröjning	-26 101	-34 105
Renovering tvättstuga	0	-204 327
Bevakning	-4 233	-4 233
	-483 012	-598 648

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsförvaltning	-62 775	-61 055
Konsultarvoden	0	-12 400
Bankkostnader	-8 843	-11 266
Föreningsavg, avdragsgilla	-10 424	-10 314
Revisionsarvoden	-19 962	-20 573
Övriga externa kostnader	-1 196	0
	-103 200	-115 608

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	-62 556	-62 160
	-62 556	-62 160

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-258 198	-258 198
Ombyggnation	-13 250	-13 250
Fasadrenovering	-87 790	-87 790
Inventarier	-8 589	-8 589
	-367 827	-367 827

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	31 502 959	31 502 959
Utgående anskaffningsvärde	31 502 959	31 502 959
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 389 371	-4 131 173
Årets avskrivningar enligt plan	-258 198	-258 198
Utgående avskrivning enligt plan	-4 647 569	-4 389 371
Planenligt restvärde vid årets slut	26 855 390	27 113 588
Taxeringsvärde		
Byggnad	36 800 000	29 703 000
Mark	70 000 000	49 756 000
	106 800 000	79 459 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	96 000 000	70 000 000
Lokaler	10 800 000	9 459 000
	106 800 000	79 459 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 619 570	3 619 570
Utgående anskaffningsvärde	3 619 570	3 619 570
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 612 948	-1 511 908
Årets avskrivningar enligt plan	-101 040	-101 040
Utgående avskrivning enligt plan	-1 713 988	-1 612 948
Planenligt restvärde vid årets slut	1 905 582	2 006 622
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	26 855 390	27 113 588
Ombyggnad	1 905 582	2 006 622
	28 760 972	29 120 210

Not 9 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		0
Inköp	103 062	103 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 062	103 062
Ingående avskrivningar		0
Årets avskrivningar	-8 589	-8 589
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 178	-8 589
Utgående redovisat värde	85 884	94 473

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
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
			17 437 488	17 437 488
Kortfristig del av långfristig skuld			10 437 488	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	24 108 000	24 108 000
	24 108 000	24 108 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm 2023

Carl Martin dos Santos
Ledamot

Jonas Nilsson
Ledamot

Anngret Elisabeth Aste
Ordförande

Josephine Moghim-Khah
Ledamot

Märta Charlotte Wistrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Angelica Thor
Auktoriserad revisor

Petter Norberg
Förtroendevald