

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Essingefjärden nr 1

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### 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 kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. För seniorhuset, Segelbåtsvägen 14, krävs att förvärvaren av bostadsrätt ska ha fyllt 50 år. Om äkta makar förvärfvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämföras de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Johan Lindblad	Ordförande
Birgitta Pellborn	Ledamot
Åsa Schwieler	Ledamot
Martin Ugrell	Ledamot

Stella Bergström	Suppleant
Bo Magnusson	Suppleant
Anette Majoros	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Petter Gustafsson	Ordinarie Extern	Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB
-------------------	------------------	---

### Valberedning

Dick Engstrand  
Eva Furskog  
Niklas Jonasson  
Anna Notander

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-15. Extra stämma med anledning av att revisorernas berättelse ej fanns tillgänglig vid ordinarie stämma.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tvålen 6	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

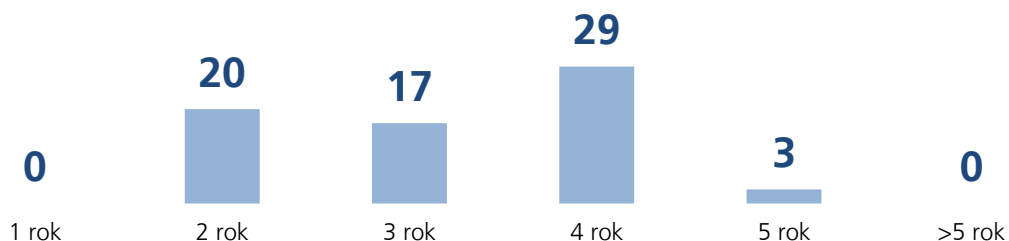
Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 978 m<sup>2</sup>, varav 5 591 m<sup>2</sup> utgör boyta och 387 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Kajutan	Föreningslokal med övernattningsmöjlighet, två rum med pentry
Garage	Föreningen har 24 garageplatser i eget garage samt tre p-platser utomhus. Dessutom hyr föreningen 10 garageplatser i NREPs (tidigare Läraryrksförbundets) garage.
Japanska trädgården	Gemensam utomhuslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Löpande justering av värmesystem	2022	
Maskinellt underhåll hissar	2022	
Reparationer och korrigerande åtgärder i samband med inträngande dagvatten	2021 - 2022	I hus 12 och 14 har det trängt in vatten i byggnaderna, och vidare in i och ner till lägenheter belägna under. Inträngandet har skett via bristfälliga ursprungskonstruktioner i skarven mellan balkong och vägg.
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Låssystem/skalskydd	2023	Ersättning för nuvarande låssystem, tidigare lagt pga problem med stulna nycklar.
Genomgång och byte av maskiner i tvättstugorna	2023	
Fönsterkarmar och fönster	2024	
Målning av yttertak	2024	
Genomgång hissar och hissmaskineri	2025	
Stamspolning	2025	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Kabel-tv, internet	Tele2
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Städning trapphus, tvättstugor och gästlägenheten	Ren Standard AB
Trädgårdsskötsel	JS Entreprenad
Fastighetsskötsel	RL Johanssons Fastighetservice
Hissar Service	KONE AB
Vatten och avlopp / Renhållning	Stockholm Vatten
Entrémattor	Hr Björkmans mattor
Fiberanslutning	STOKAB AB
Telefon, hisslarm	Telia
Internetportal	IP-only AB
Jourmontör	Securitas AB
Revisor	Carlsson & Partners AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Övervakning energisystem	Indoor Energy
Elförsäljare	Nossebro Energinät
Webbhotell	Simply BRF
Domännamn	Oderland
Elnätavgift	Ellevio
Luktkontroll soprum	Ozontech
Försäkring	Trygghansa
Tomträtt	Exploateringskontoret Stockholm stad/mark
Fjärrvärme avläsning	Bredband 2
Garageplatser Tvärbanan	NREP/Tvålen fast AB
Rondering o skötsel fastighet	Fastighetsägarna
Återvinning/glas, papper mm	Prezero
Brandskydd	Videgren Brandskydd
underhåll/kontroll/inspektion	
Licens och underhåll lås	iLOQ Oy
Lås, underhåll o Licens	Hellgrens Lås AB /iLOQ Oy

### **Föreningens ekonomi**

På grund av bland annat inflation, höjda elpriser och stigande räntor så har vissa kostnader ökat på ett sätt som varit svårt att förutse.

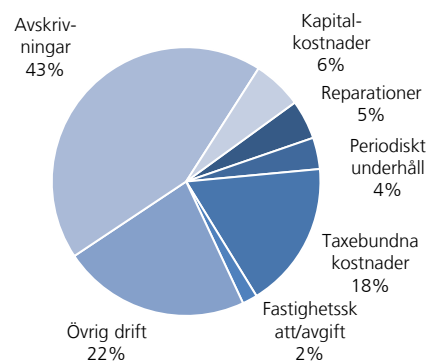
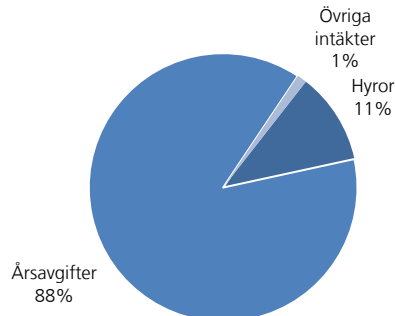
Under 2022 har ett lån omförhandlats med Handelsbanken vilket medförde en högre ränta.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 835 858</b>	<b>3 028 031</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 863 042	4 866 060
Finansiella intäkter	4 437	538
Minskning kortfristiga fordringar	19 572	0
Ökning av kortfristiga skulder	124 256	376 364
	<b>5 011 306</b>	<b>5 242 962</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 516 458	3 537 811
Finansiella kostnader	414 375	373 213
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-20
Ökning av kortfristiga fordringar	0	74 101
Minskning av långfristiga skulder	2 800 000	450 030
	<b>6 730 833</b>	<b>4 435 135</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 116 332</b>	<b>3 835 858</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 719 527</b>	<b>807 827</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2022 har varit ett speciellt år. Krig, inflation och höjda elpriser har medfört stora påfrestningar på föreningens ekonomi. Styrelsen har arbetat hårt för att minska energiförbrukningen för att så långt möjligt lindra effekterna av detta.

Vi har tyvärr haft problem med inbrott. Med anledning av det har styrelsen beslutat om att tidigare lägga planerat byte av låssystem.

Kajutan är fortfarande mycket väl uthyrd. Det är kul!

Två städdagar har genomförts under året. De var välbesökta och vi fick mycket gjort. Nästa år ska vi köpa mer korv! :-)

Ett välbesökt och uppskattat glöggmingel har traditionsenligt arrangerats i Kajutan.

Under året har några mindre vattenläckor upptäckts i soprummet hus 12, samt i nedre garaget. Dessa har åtgärdats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 110

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	764	765	765	785
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 416	6 917	6 997	7 105
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	88	77	45	82
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	66	53	51	50
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	19	19	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	69	62	69	73
Soliditet (%)	67	66	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 081	-2 062	-1 708	-968
Nettoomsättning (tkr)	4 860	4 786	4 792	4 872

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 591 m<sup>2</sup> bostäder och 387 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	36 206 000	0	0	36 206 000
Upplåtelseavgifter	41 994 000	0	0	41 994 000
Fond för yttre underhåll	5 245 632	1 824 307	-50 350	3 471 675
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>83 445 632</b>	<b>1 824 307</b>	<b>-50 350</b>	<b>81 671 675</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-4 972 026	-1 824 307	-2 011 309	-1 136 410
Årets resultat	-2 080 587	-2 080 587	2 061 659	-2 061 659
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 052 613</b>	<b>-3 904 894</b>	<b>50 350</b>	<b>-3 198 069</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>76 393 019</b>	<b>-2 080 587</b>	<b>0</b>	<b>78 473 606</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 080 587
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 147 719
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 824 307
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 052 613</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

260 577
<b>-6 792 036</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 859 839	4 785 803
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 204	80 257
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 863 042</b>	<b>4 866 060</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 151 719	-3 120 386
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 349	-251 618
Personalkostnader	Not 6	-171 390	-165 807
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 017 233	-3 017 233
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 533 691</b>	<b>-6 555 043</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 670 648</b>	<b>-1 688 984</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 437	538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414 375	-373 213
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-409 938</b>	<b>-372 675</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 080 587</b>	<b>-2 061 659</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 080 587</b>	<b>-2 061 659</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	111 072 456	114 089 689
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 072 456</b>	<b>114 089 689</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>111 075 956</b>	<b>114 093 189</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		29 953	52 290
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 964 460	3 728 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	235 570	235 003
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 229 983</b>	<b>4 015 486</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		281 271	234 866
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>281 271</b>	<b>234 866</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 511 254</b>	<b>4 250 352</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>113 587 211</b>	<b>118 343 542</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		78 200 000	78 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 245 632	3 471 675
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>83 445 632</b>	<b>81 671 675</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 972 026	-1 136 410
Årets resultat		-2 080 587	-2 061 659
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 052 613</b>	<b>-3 198 069</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>76 393 019</b>	<b>78 473 606</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	35 271 966	25 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 271 966</b>	<b>25 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	600 000	13 671 966
Leverantörsskulder		313 479	233 064
Skatteskulder		246 792	243 732
Övriga skulder		976	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	760 979	720 924
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 922 226</b>	<b>14 869 936</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 587 211</b>	<b>118 343 542</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stomme och grund	80 år	80 år
Yttertak	45 år	45 år
Fasad/Balkonger	20 år	20 år
Fönster/dörrar och portar	20 år	20 år
Stomkomplettering förening	26 år	26 år
Stomkomplettering medlem	34 år	34 år
Stamledning VA	35 år	35 år
Värmesystem	65 år	65 år
Luftbehandlingssystem	16 år	16 år
Fastighetsel inkl svagström	45 år	45 år
Hissar	20 år	20 år
Laddstolpar	30 år	30 år
Utemiljö allmänt	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	4 269 471	4 274 943
	Hyror parkering moms	0	4 000
	Hyror parkering	32 400	24 625
	Hyror garage	504 500	435 644
	Överlåtelse/pantsättning	7 004	0
	Gästlägenhet	46 405	46 519
	Öresutjämning	59	72
		<b>4 859 839</b>	<b>4 785 803</b>

<b>Not 3</b>	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	3 204	80 257
	Övriga intäkter	0	0
		<b>3 204</b>	<b>80 257</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	100 736	45 833
	Fastighetsskötsel beställning	8 642	8 513
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	64 057
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 199	29 465
	Snöröjning/sandning	20 767	23 438
	Städning entreprenad	85 488	84 623
	Städning enligt beställning	350	3 781
	Mattvätt/Hyrmattor	10 300	23 604
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 500	93 750
	Hissbesiktning	0	4 829
	Myndighetstillsyn	4 410	2 460
	Gemensamma utrymmen	4 964	0
	Garage/parkering	77 139	67 500
	Gård	2 486	15 105
	Serviceavtal	88 419	70 785
	Förbrukningsmateriel	3 193	244
	Teleport/hissanläggning	0	7 691
	Störningsjour och larm	11 264	0
		<b>446 856</b>	<b>545 677</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	198 924	0
	Hyreslägenheter	0	41 075
	Tvättstuga	16 745	1 113
	Entré/trapphus	0	2 663
	Lås	20 086	5 401
	VVS	67 080	24 345
	Värmeanläggning/undercentral	25 644	52 959
	Ventilation	-58 240	292 389
	Elinstallationer	6 830	0
	Hiss	17 683	0
	Huskropp utvändigt	0	35 409
	Tak	0	24 125
	Balkonger/altaner	32 438	63 731
	Garage/parkering	0	50 536
	Skador/klotter/skadegörelse	875	0
		<b>328 065</b>	<b>593 746</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	26 418	0
	VVS	0	50 350
	Värmeanläggning	232 121	0
	Ventilation	2 038	0
		<b>260 577</b>	<b>50 350</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	526 820	459 529
	Värme	394 103	319 411
	Vatten	171 532	113 466
	Sophämtning/renhållning	133 132	128 463
	Grovsopor	6 852	9 742
		<b>1 232 439</b>	<b>1 030 611</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 335	37 944
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 357	0
	Tomträtsavgäld	599 400	599 400
	Kabel-TV	105 549	116 509
	Bredband	12 250	23 248
		<b>759 891</b>	<b>777 101</b>

	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>123 891</b>	<b>122 901</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 151 719</b>	<b>3 120 386</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	30 168	24 576
	Juridiska åtgärder	0	9 300
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	750	34 250
	Föreningskostnader	3 019	17 632
	Styrelseomkostnader	0	1 800
	Fritids- och trivselkostnader	8 715	3 169
	Studieverksamhet	7 125	0
	Förvaltningsarvode	127 879	123 987
	Administration	12 749	18 466
	Konsultarvode	2 944	18 437
		<b>193 349</b>	<b>251 618</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	133 450	132 800
	Sociala kostnader	37 940	33 007
		<b>171 390</b>	<b>165 807</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	834 215	834 215
	Yttertak K3	113 631	113 631
	Fasader/balkonger K3	272 740	272 740
	Fönster/dörrar och portar K3	136 370	136 370
	Stomkomplettering förening K3	272 729	272 729
	Stomkomplettering medlem K3	408 750	408 750
	Stamledningar VA K3	136 336	136 336
	Värmesystem K3	204 828	204 828
	Luftbehandlingssystem K3	181 920	181 920
	Förbättringar	9 641	9 642
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	231 808	231 808
	Hissar K3	77 946	77 946
	Utemiljö allmänt K3	136 319	136 319
		<b>3 017 233</b>	<b>3 017 233</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	136 488 790	136 488 810
	Nyanskaffningar	0	-20
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>136 488 790</b>	<b>136 488 790</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-22 399 101	-19 381 868
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 017 233	-3 017 233
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-25 416 334</b>	<b>-22 399 101</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>111 072 456</b>	<b>114 089 689</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	115 908 000	88 223 000
	Taxeringsvärde mark	146 000 000	93 000 000
		<b>261 908 000</b>	<b>181 223 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	260 000 000	179 000 000
	Lokaler	1 908 000	2 223 000
		<b>261 908 000</b>	<b>181 223 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	129 399	127 201
	Klientmedel hos SBC	780 846	2 550 545
	Räntekonto hos SBC	1 054 215	1 050 448
		<b>1 964 460</b>	<b>3 728 193</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	32 465	29 513
	Kabel-TV	29 898	29 296
	Garagekostnad	16 499	20 999
	Tele & datakommunikation	2 015	0
	Tomträttsavgäld	149 850	149 850
	Bredband	4 844	5 345
		<b>235 571</b>	<b>235 003</b>



<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	3 471 675	2 115 164
	Reservering enligt stadgar	1 824 307	1 824 307
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-50 350	-467 796
	<b>Vid årets slut</b>	<b>5 245 632</b>	<b>3 471 675</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Handelsbanken	0,850 %	0	2 500 000	2022-03-30
	Handelsbanken	4,280 %	10 871 966	11 171 966	2026-09-30
	Handelsbanken	1,120 %	12 000 000	12 000 000	2025-06-01
	Handelsbanken	0,630 %	13 000 000	13 000 000	2024-06-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>35 871 966</b>	<b>38 671 966</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	-13 671 966	
			<b>35 271 966</b>	<b>25 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 871 966 kr.

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	56 352 700	56 352 700
<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Städning entreprenad	7 124	0
	El	148 665	112 746
	Värme	46 091	85 053
	Vatten	23 895	12 173
	Sophämtning	5 153	13 606
	Extern revisor	0	17 125
	Arvoden	66 500	53 800
	Sociala avgifter	26 157	16 904
	Ränta	11 200	11 200
	Avgifter och hyror	424 229	385 191
	Konsultarvode	0	0
	Snöröjning/sandning	1 590	3 313
	Mattvätt/Hyrmattor	375	7 150
	Entré/trapphus	0	2 663
		<b>760 979</b>	<b>720 924</b>

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av skalskydd/låssystem genomförs vår 2023.

Reparation av avloppsrör i hus 12 pga. dålig lukt pågår.

Fuktinträngen i två lägenheter högst upp i hus 12 som tidigare åtgärdats har återkommit och ny besiktning har skett. Nytt förslag på åtgärder skall tas fram och genomföras.

Kontroll av takstatus för ev. ommålning.

Ommålning av garagevägg hus 10.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Johan Lindblad  
Ordförande

Birgitta Pellborn  
Ledamot

Åsa Schwieler  
Ledamot

Martin Ugrell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Petter Gustafsson  
Auktoriserad revisor

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Signera bokslut-fb-5140-2023-04-27.pdf**

Unikt dokument-id:

**1babcb1b-3ebc-4798-ad14-df255589b064**

Dokumentets fingeravtryck:

5b018fa6744cf96b31aacf3d17a4cd968e2698b792ddf4a789db33651429db9dad017c872cc07a25f98  
864be049f4bd7f122539a742d413208396184622c710

## Undertecknare

 <p><b>Johan Lindblad</b> Essingefjärden nr 1 (5140)</p> <p>E-post: johanlindblad@hotmail.com Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 188.150.31.115 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: JOHAN LINDBLAD (19760408****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-04 07:47:58 UTC</p> 
 <p><b>Åsa Schwieler</b> Essingefjärden nr 1 (5140)</p> <p>E-post: asa.schwieler@gmail.com Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 188.151.201.222 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: ÅSA SCHWIELER (19680218****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-05 07:47:07 UTC</p> 
 <p><b>Birgitta Pellborn</b> Essingefjärden nr 1 (5140)</p> <p>E-post: birgitta@pellborn.se Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 94.191.136.99</p>	<p>Undertecknad med BankID: Birgitta Elisabet Pellborn (19470315****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-05 08:55:00 UTC</p> 
 <p><b>Martin Ugrell</b> Essingefjärden nr 1 (5140)</p> <p>E-post: ugrell@hotmail.com Enhet: Chrome Mobile iOS 112.0.5615.167 on iOS 16.4 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 188.150.9.106 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Martin Ugrell (19770425****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-05 10:40:34 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## Undertecknare



**Petter Gustafsson**

Essingefjärden nr 1 (5140)

E-post: petter.gustafsson@carlrev.se

Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown  
(desktop)

IP nummer: 185.45.120.6

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: Petter Erik  
Gustafsson (19650724\*\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-05-05 11:22:14 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-05-05 11:22:14 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2023-05-05 11:22:14 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Petter Gustafsson (petter.gustafsson@carlrev.se)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 185.45.120.6 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-05 11:22:08 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Petter Gustafsson (petter.gustafsson@carlrev.se)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 185.45.120.6 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-05 11:21:25 UTC

Dokumentet lästes igenom av Petter Gustafsson (petter.gustafsson@carlrev.se)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 185.45.120.6 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-05 11:21:04 UTC

Dokumentet öppnades av Petter Gustafsson (petter.gustafsson@carlrev.se)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 185.45.120.6 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-05 10:40:42 UTC

Dokumentet skickades till Petter Gustafsson (petter.gustafsson@carlrev.se)  
Enhet: ()

2023-05-05 10:40:34 UTC

Dokumentet signerades av Martin Ugrell (ugrell@hotmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile iOS 112.0.5615.167 on iOS 16.4 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 188.150.9.106 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-05 10:40:28 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Martin Ugrell (ugrell@hotmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile iOS 112.0.5615.167 on iOS 16.4 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 188.150.9.106 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-05 10:39:21 UTC

Dokumentet öppnades av Martin Ugrell (ugrell@hotmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile iOS 112.0.5615.167 on iOS 16.4 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 188.150.9.106 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-05 08:55:00 UTC

Dokumentet signerades av Birgitta Pellborn (birgitta@pellborn.se)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.136.99

2023-05-05 08:54:55 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Birgitta Pellborn (birgitta@pellborn.se)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.136.99

2023-05-05 07:47:07 UTC

Dokumentet signerades av Åsa Schwieler (asa.schwieler@gmail.com)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 188.151.201.222 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-05 07:47:01 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Schwieler (asa.schwieler@gmail.com)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 188.151.201.222 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2023-05-04 18:11:39 UTC Dokumentet lästes igenom av Åsa Schwieler (asa.schwieler@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 112.0.0.0 on Android 13 Samsung SM-G990B2 (smartmobil)  
IP nummer: 188.151.201.222 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-04 17:22:27 UTC Dokumentet öppnades av Birgitta Pellborn (birgitta@pellborn.se)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.136.251

2023-05-04 16:26:03 UTC Dokumentet öppnades av Åsa Schwieler (asa.schwieler@gmail.com)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 188.151.201.222 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-04 07:47:58 UTC Dokumentet signerades av Johan Lindblad (johanlindblad@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 188.150.31.115 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-04 07:47:52 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Johan Lindblad (johanlindblad@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 188.150.31.115 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-04 07:47:23 UTC Dokumentet lästes igenom av Johan Lindblad (johanlindblad@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 188.150.31.115 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-04 07:47:00 UTC Dokumentet öppnades av Johan Lindblad (johanlindblad@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 188.150.31.115 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-04 07:25:00 UTC Dokumentet skickades till Martin Ugrell (ugrell@hotmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-04 07:24:58 UTC Dokumentet skickades till Johan Lindblad (johanlindblad@hotmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-04 07:24:56 UTC Dokumentet skickades till Birgitta Pellborn (birgitta@pellborn.se)  
Enhet: ()

2023-05-04 07:24:54 UTC Dokumentet skickades till Åsa Schwieler (asa.schwieler@gmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-04 07:24:52 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()

2023-05-04 07:24:39 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()  
IP nummer: 51.12.128.141

