

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Essingefjärden nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 vara oförändrade närmaste året.

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 förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs 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

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Göran Filipsson         | Ordförande |
| Agneta Davidsson Ohlson | Ledamot    |
| Bo Magnusson            | Ledamot    |
| Torbjörn Sebell         | Ledamot    |

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Stella Bergström  | Suppleant |
| Mikael Hemmingsen | Suppleant |
| Anette Majoros    | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Petter Gustafsson

Ordinarie Extern

Carlsson & Partners Revisionsbyrå  
AB

### Valberedning

Dick Englund  
Eva Furskog  
Niklas Jonason  
Anna Notander

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Tvålen 6             | 1998    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

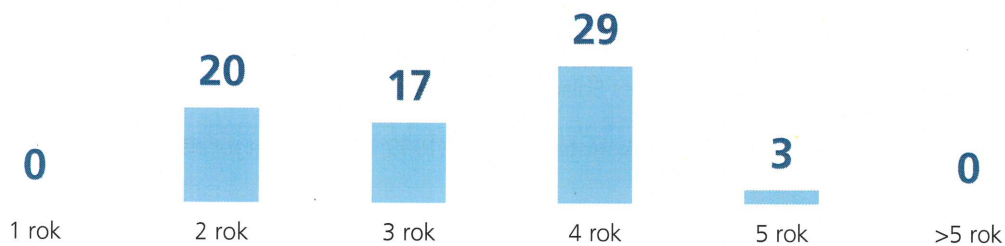
Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1998.

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.

### Gemensamhetsutrymmen

Kajutan

Garage

Japanska trädgården

### Kommentar

Föreningslokal med  
övernattningsmöjlighet, två rum  
med pentry  
Föreningen har 24 garageplatser i  
eget garage samt tre p-platser  
utomhus. Dessutom hyr föreningen  
7 garageplatser i Lärarförbundets  
garage.  
Gemensam utomhuslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.  
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| <b>Utfört underhåll</b>  | <b>År</b>   | <b>Kommentar</b>  |
|--|-------------|---|
| Bättringsmålning av fasader på bottenvåning                                | 2021        |   |
| Reparationer och korrigerande åtgärder i samband med inträngande dagvatten | 2021        | 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. |
| Maskiner övre garagedörren   | 2021        |   |
| Byte armatur trapphus till kombinerad med nödljus                          | 2021        |   |
| Besiktning och underhåll av yttertak                                       | 2021        |   |
| Filterbyten element  | 2021        |   |
| OVK och rengöring ventilationskanaler                                      | 2021        |   |
| Byte av elementventiler  | 2019 - 2021 | Slutligen har problemet med elementventilerna lösts och föreningen har nu fullt fungerande element.   |
| <b>Planerat underhåll</b>  | <b>År</b>   | <b>Kommentar</b>  |
| Genomgång och byte av maskiner i tvättstugorna                             | 2023        |   |
| Fönsterkarmar och fönster  | 2024        |   |
| Målning av yttertak  | 2024        |   |
| Genomgång hissar och hissmaskineri   | 2025        |   |
| Låssystem/skalskydd  | 2025        | Ersättning för nuvarande låssystem  |
| Stampolning  | 2025        |   |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal   | Leverantör                           |
|---|--------------------------------------|
| Kabel-tv, internet                                | Com Hem                              |
| Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning    | SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB |
| Städning trapphus, tvättstugor och gästlägenheten | Ren Standard AB                      |
| Trädgårdsskötsel                                  | JS Entreprenad                       |
| Fastighetsskötsel                                 | RL Johanssons Fastighetsservice      |
| Hissar  | KONE AB                              |
| Renhållning                                       | SUEZ Recycling AB                    |
| Entrémattor                                       | Hr Björkmans mattor                  |
| Fiberanslutning                                   | STOKAB AB                            |
| Telefon, hisslarm                                 | Telia                                |
| Internetportal                                    | IP-only AB                           |
| Jourmontör  | Securitas AB                         |
| Nyttjanderättsavtal (t o m 30 april)              | Sunfleet AB                          |
| Internetportal                                    | Bredbandsbolaget AB                  |
| Revisor   | Carlsson & Partners AB               |
| Fastighetsförvaltning                             | Driftia AB                           |
| Fjärrvärme  | Stockholm Exergi                     |
| Övervakning energisystem                          | Indoor Energy                        |
| El  | Nossebro Energinät                   |

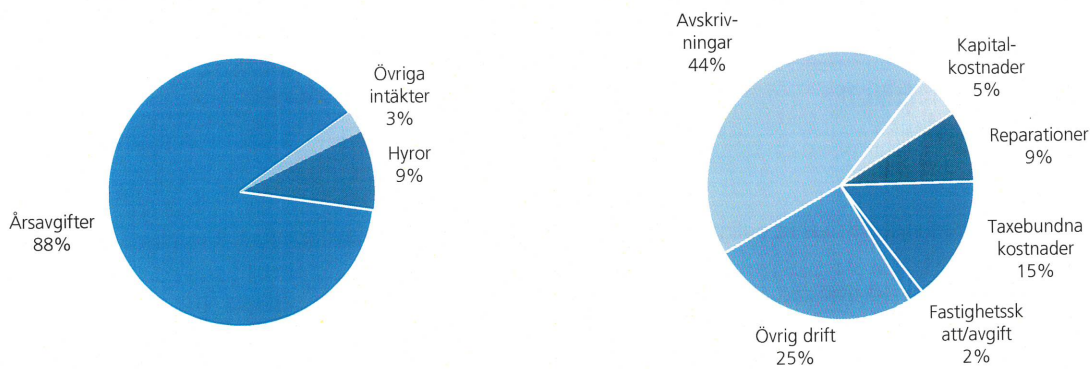
## Föreningens ekonomi

Under 2021 har 2 lån omförhandlats med Handelsbanken med lägre ränta som resultat. Föreningens ekonomi är stabil och bedöms som robust. Amortering sker enligt plan.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>3 028 031</b> | <b>2 834 174</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 4 866 060        | 4 807 933        |
| Finansiella intäkter                       | 538              | 46               |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 376 364          | 0                |
|  | <b>5 242 962</b> | <b>4 807 979</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 3 537 791        | 3 089 334        |
| Finansiella kostnader                      | 373 213          | 414 093          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0                | 144 642          |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 74 101           | 212 813          |
| Minskning av långfristiga skulder          | 450 030          | 600 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 0                | 153 240          |
|  | <b>4 435 135</b> | <b>4 614 123</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>3 835 858</b> | <b>3 028 031</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>807 827</b>   | <b>193 857</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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har det i hus 12 och 14, våning 6 och 7, trängt in vatten i byggnaderna, och vidare in i ett par lägenheter i anslutning till lägenheten där vatteninträngningen startade. Inträngandet har skett via bristfälliga ursprungskonstruktioner i skarven mellan balkong och vägg. Korrigerande arbeten, avfuktning och återställande har utförts. De bristfälligt utförda konstruktionerna har bytts ut.

De felaktiga radiatorventilerna, som installerades i anslutning till installationen av fjärrvärme, har bytts ut under året och föreningen har återigen ett fullt fungerande värmesystem.

Bytet av teknisk förvaltare från Driftia till Fastighetsägarna genomfördes som planerat.

I trädgården och föreningslokalen har två städdagar samt informationsmöte och glöggmingel arrangerats under året. En trädgårdsdesigner anlätades för ett besök samt råd och tips om skötseln av Japanska trädgården. Trasiga trädgårdsmöbler har ersatts med två nya grupper i Japanska trädgården för att erbjuda fler medlemmar möjlighet att träffas utomhus under pandemin.

Uthyrningen av föreningslokalen ökade något igen jämfört med 2020 då pandemin startade. Totalt har 177 dygn varit bokade. En kodbox har installerats utanför lokalen för att underlätta nyckelöverlämningen.

Den nya underhållsplanen, som upprättades 2020, har uppdaterats med de arbeten som utförts. De avsteg från planen som skett har varit att arbeten har skjutits på framtiden efter att besiktning/inspektion av statusen genomförts.

Utöver det så har det under 2021 utförts diverse underhållsarbeten:

- Maskiner till övre garagedörren har bytts ut
- Båda garagedörrarna har målats
- Det har skett bättringsmålning av alla tre husfasaderna på bottenvåningen samt socklarna
- Taken har besiktigats och det har utförts mindre reparationer samt bättringsmålats
- Trapphusbelysningarna har bytts till en kombinerad belysning/nödljusarmatur som styrs av rörelsedetektorer



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st  
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112  
Tillkommande medlemmar: 10  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2021   | 2020   | 2019  | 2018  |
|--|--------|--------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 765    | 765    | 785   | 808   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 6 917  | 6 997  | 7 105 | 7 212 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 77     | 45     | 82    | 92    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 53     | 51     | 50    | 38    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 19     | 19     | 18    | 18    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 62     | 69     | 73    | 84    |
| Soliditet (%)                            | 66     | 67     | 67    | 67    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -2 062 | -1 708 | -968  | 46    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 4 786  | 4 792  | 4 872 | 5 009 |

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

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>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       | 3 471 675                  | 1 824 307                | -467 796   | 2 115 164                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>81 671 675</b>          | <b>1 824 307</b>         | <b>-467 796</b>  | <b>80 315 164</b>          |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -1 136 410                 | -1 824 307               | -1 240 065   | 1 927 962                  |
| Årets resultat                 | -2 061 659                 | -2 061 659               | 1 707 861  | -1 707 861                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-3 198 069</b>          | <b>-3 885 966</b>        | <b>467 796</b>   | <b>220 101</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>78 473 606</b>          | <b>-2 061 659</b>        | <b>0</b>   | <b>80 535 264</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -2 061 659        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 687 898           |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -1 824 307        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-3 198 068</b> |

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

|                   |
|-------------------|
| 50 350            |
| <b>-3 147 718</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                            |       | 2021              | 2020              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                             |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 4 785 803         | 4 792 264         |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 80 257            | 15 669            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>4 866 060</b>  | <b>4 807 933</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -3 120 386        | -2 649 157        |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -251 618          | -282 360          |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -165 807          | -157 817          |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -3 017 233        | -3 012 412        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-6 555 043</b> | <b>-6 101 746</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>-1 688 984</b> | <b>-1 293 813</b> |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 538               | 46                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -373 213          | -414 093          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-372 675</b>   | <b>-414 047</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>-2 061 659</b> | <b>-1 707 861</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>-2 061 659</b> | <b>-1 707 861</b> |



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |           | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |           |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |           |                    |                    |
| Byggnader                                      | Not 8, 14 | 114 089 689        | 117 106 942        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |           | <b>114 089 689</b> | <b>117 106 942</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>114 093 189</b> | <b>117 110 442</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |           |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |           |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |           | 52 290             | 0                  |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 10    | 3 728 193          | 2 963 420          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11    | 235 003            | 216 657            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |           | <b>4 015 486</b>   | <b>3 180 077</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |           |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |           | 234 866            | 188 347            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |           | <b>234 866</b>     | <b>188 347</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |           | <b>4 250 352</b>   | <b>3 368 424</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |           | <b>118 343 542</b> | <b>120 478 866</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 78 200 000         | 78 200 000         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 3 471 675          | 2 115 164          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>81 671 675</b>  | <b>80 315 164</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -1 136 410         | 1 927 962          |
| Årets resultat                                 |           | -2 061 659         | -1 707 861         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |           | <b>-3 198 069</b>  | <b>220 101</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>78 473 606</b>  | <b>80 535 264</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 25 000 000         | 38 521 996         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>25 000 000</b>  | <b>38 521 996</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 13 671 966         | 600 000            |
| Leverantörsskulder                             |           | 233 064            | 68 338             |
| Skatteskulder                                  |           | 243 732            | 238 074            |
| Övriga skulder                                 |           | 250                | 9 750              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 720 924            | 505 444            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>14 869 936</b>  | <b>1 421 606</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>118 343 542</b> | <b>120 478 866</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 aviseras 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>2021</b> | <b>2020</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       |
| Stamledningar 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> | <b>NETTOOMSÄTTNING</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--------------|------------------------|------------------|------------------|
|              | Årsavgifter            | 4 274 943        | 4 274 943        |
|              | Hyror parkering moms   | 4 000            | 11 500           |
|              | Hyror parkering        | 24 625           | 19 200           |
|              | Hyror garage           | 435 644          | 433 768          |
|              | Gästlägenhet           | 46 519           | 52 789           |
|              | Öresutjämning          | 72               | 64               |
|              |                        | <b>4 785 803</b> | <b>4 792 264</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
|--------------|-------------------------------|---------------|---------------|
|              | Fakturerade kostnader         | 80 257        | 0             |
|              | Övriga intäkter               | 0             | 15 669        |
|              |                               | <b>80 257</b> | <b>15 669</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad      | 45 833         | 117 565        |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 8 513          | 13 790         |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 64 057         | 63 857         |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 29 465         | 12 156         |
|              | Snöröjning/sandning                | 23 438         | 1 855          |
|              | Städning entreprenad               | 84 623         | 82 500         |
|              | Städning enligt beställning        | 3 781          | 2 531          |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                 | 23 604         | 14 306         |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll      | 93 750         | 0              |
|              | Hissbesiktning                     | 4 829          | 9 005          |
|              | Myndighetstillsyn                  | 2 460          | 28 694         |
|              | Gemensamma utrymmen                | 0              | 7 861          |
|              | Garage/parkering                   | 67 500         | 106 562        |
|              | Gård                               | 15 105         | 2 674          |
|              | Serviceavtal                       | 70 785         | 74 596         |
|              | Förbrukningsmateriel               | 244            | 578            |
|              | Teleport/hissanläggning            | 7 691          | 0              |
|              | Störningsjour och larm             | 0              | 7 260          |
|              | Brandskydd                         | 0              | 9 613          |
|              |                                    | <b>545 677</b> | <b>555 404</b> |

Not 4 fortsättning

|  | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
| Lägenheter                             | 41 075           | 0                |
| Gemensamma utrymmen                    | 0                | 1 263            |
| Tvättstuga                             | 1 113            | 16 197           |
| Entré/trapphus                         | 2 663            | 0                |
| Lås                                    | 5 401            | 3 226            |
| VVS                                    | 24 345           | 0                |
| Värmeanläggning/undercentral           | 52 959           | 66 967           |
| Ventilation                            | 292 389          | 2 786            |
| Elinstallationer                       | 0                | 4 711            |
| Hiss                                   | 0                | 4 956            |
| Huskropp utvändigt                     | 35 409           | 0                |
| Tak                                    | 24 125           | 0                |
| Balkonger/altaner                      | 63 731           | 0                |
| Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 15 795           |
| Garage/parkering                       | 50 536           | 0                |
|  | <b>593 746</b>   | <b>115 902</b>   |
| <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
| Entré/trapphus                         | 0                | 385 263          |
| VVS                                    | 50 350           | 0                |
| Ventilation                            | 0                | 82 533           |
|  | <b>50 350</b>    | <b>467 796</b>   |
| <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
| El                                     | 459 529          | 266 265          |
| Värme                                  | 319 411          | 303 716          |
| Vatten                                 | 113 466          | 113 627          |
| Sophämtning/renhållning                | 128 463          | 134 408          |
| Grovsopor                              | 9 742            | 5 854            |
|  | <b>1 030 611</b> | <b>823 870</b>   |
| <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
| Försäkring                             | 37 944           | 9 369            |
| Tomträttsavgäld                        | 599 400          | 449 550          |
| Kabel-TV                               | 116 509          | 87 158           |
| Bredband                               | 23 248           | 19 278           |
|  | <b>777 101</b>   | <b>565 355</b>   |
| <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>122 901</b>   | <b>120 831</b>   |
| <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>3 120 386</b> | <b>2 649 157</b> |



| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation     | 24 576         | 28 857         |
|              | Juridiska åtgärder              | 9 300          | 2 578          |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 0              | 1 350          |
|              | Hysesförluster                  | 1              | 1              |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 34 250         | 18 438         |
|              | Föreningskostnader              | 17 632         | 23 179         |
|              | Styrelseomkostnader             | 1 800          | 0              |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 3 169          | 1 310          |
|              | Studieverksamhet                | 0              | 1 244          |
|              | Förvaltningsarvode              | 123 987        | 118 036        |
|              | Administration                  | 18 466         | 4 196          |
|              | Korttidsinventarier             | 0              | 7 484          |
|              | Konsultarvode                   | 18 437         | 75 688         |
|              |                                 | <b>251 618</b> | <b>282 360</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 132 800        | 125 250        |
|              | Sociala kostnader                        | 33 007         | 32 567         |
|              |  | <b>165 807</b> | <b>157 817</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>           | <b>2021</b>      | <b>2020</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          |
|              | Stamledning VA K3              | 136 336          | 136 336          |
|              | Värmesystem K3                 | 204 828          | 204 828          |
|              | Luftbehandlingssystem K3       | 181 920          | 181 920          |
|              | Förbättringar                  | 9 642            | 4 821            |
|              | Fastighetsel inkl. svagströ K3 | 231 808          | 231 808          |
|              | Hissar K3                      | 77 946           | 77 945           |
|              | Utemiljö allmänt K3            | 136 319          | 136 319          |
|              |                                | <b>3 017 233</b> | <b>3 012 412</b> |

| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER</b>                              | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | 136 488 810        | 136 344 168        |
|              | Nyanskaffningar                               | 0                  | 144 642            |
|              | Utrangering                                   | -20                | 0                  |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>136 488 790</b> | <b>136 488 810</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | -19 381 868        | -16 369 455        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -3 017 233         | -3 012 412         |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-22 399 101</b> | <b>-19 381 867</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>114 089 689</b> | <b>117 106 942</b> |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 88 223 000         | 88 223 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 93 000 000         | 93 000 000         |
|              |   | <b>181 223 000</b> | <b>181 223 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|              | Bostäder                                      | 179 000 000        | 179 000 000        |
|              | Lokaler                                       | 2 223 000          | 2 223 000          |
|              |   | <b>181 223 000</b> | <b>181 223 000</b> |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

| <b>Not 9</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</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>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 127 201           | 123 736           |
|               | Klientmedel hos SBC      | 2 550 545         | 2 839 684         |
|               | Räntekonto hos SBC       | 1 050 448         | 0                 |
|               |                          | <b>3 728 193</b>  | <b>2 963 420</b>  |

| <b>Not 11</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Försäkring  | 29 513            | 28 107            |
|               | Kabel-TV  | 29 296            | 29 126            |
|               | Garagekostnad   | 20 999            | 4 500             |
|               | Tomträttsavgäld   | 149 850           | 149 850           |
|               | Bredband  | 5 345             | 5 074             |
|               |   | <b>235 003</b>    | <b>216 657</b>    |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 2 115 164         | 2 107 854         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 1 824 307         | 581 060           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -467 796          | -573 750          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>3 471 675</b>  | <b>2 115 164</b>  |

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             |                   |                   |                    |
|---------------|--|-------------------|-------------------|--------------------|
|               | <b>Räntesats</b>                               | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|               | <b>2021-12-31</b>                              | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
| Handelsbanken | 1,000 %  | 11 171 966        | 11 171 996        | 2022-03-30         |
| Handelsbanken | 1,120 %  | 12 000 000        | 12 000 000        | 2025-06-01         |
| Handelsbanken | 0,850 %  | 2 500 000         | 2 950 000         | 2022-03-30         |
| Handelsbanken | 0,630 %  | 13 000 000        | 13 000 000        | 2024-06-01         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       | <b>38 671 966</b> | <b>39 121 996</b> |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -13 671 966       | -600 000          |                    |
|               |  | <b>25 000 000</b> | <b>38 521 996</b> |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 171 966 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 beläning har bekräftats hos bank.

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 56 352 700        | 56 352 700        |

| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | El  | 112 746           | 25 530            |
|               | Värme   | 85 053            | 25 389            |
|               | Vatten  | 12 173            | 18 956            |
|               | Sophämtning   | 13 606            | 14 072            |
|               | Extern revisor                                      | 17 125            | 0                 |
|               | Arvoden   | 53 800            | 40 000            |
|               | Sociala avgifter                                    | 16 904            | 12 586            |
|               | Ränta   | 11 200            | 11 200            |
|               | Avgifter och hyror                                  | 385 191           | 352 636           |
|               | Konsultarvode                                       | 0                 | 3 750             |
|               | Snöröjning/sandning                                 | 3 313             | 1 325             |
|               | Mattvätt/Hyrmattor                                  | 7 150             | 0                 |
|               | Entré/trapphus                                      | 2 663             | 0                 |
|               |   | <b>720 924</b>    | <b>505 444</b>    |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Inget att rapportera

---

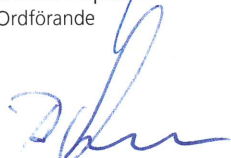
Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den 29 / 4 2022



Göran Filipsson  
Ordförande



Bo Magnusson  
Ledamot



Agneta Davidsson Ohlson  
Ledamot



Torbjörn Sebell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Petter Gustafsson  
Auktoriserad revisor

