

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kadetten 19

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 2017 och 2022.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04 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

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Maria Lothsson  | Ordförande |
| Stefan Carlson  | Ledamot    |
| Payam Madjidi   | Ledamot    |
| Oliver Poignant | Ledamot    |

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Sebastian Dennis Anton R<br>Wincrantz | Suppleant |
|---------------------------------------|-----------|

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

|              |                  |     |
|--------------|------------------|-----|
| Per Fridolin | Ordinarie Extern | BDO |
|--------------|------------------|-----|

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| KADETTEN 19          | 1978    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.  
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

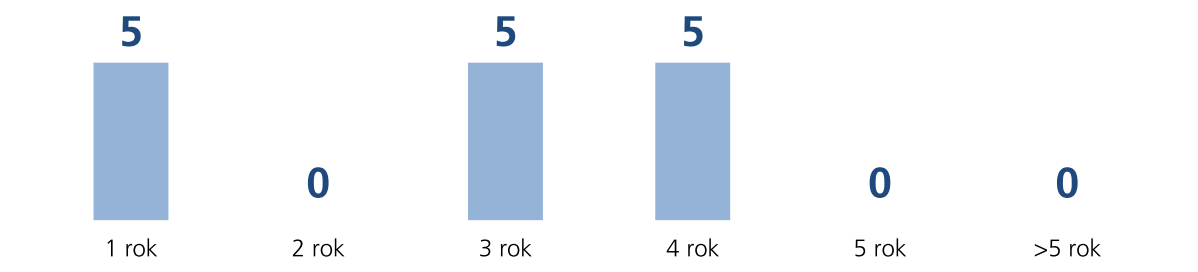
Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1978.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 321 m<sup>2</sup>, varav 1 160 m<sup>2</sup> utgör boyta och 161 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid       |
|------------------------|--------------------|--------------|
| Trävarulager           | 138 m <sup>2</sup> | enligt avtal |
| Lokal                  | 11 m <sup>2</sup>  | enligt avtal |
| Förråd                 | 12 m <sup>2</sup>  | enligt avtal |

### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Gemensamhetslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll   | År   | Kommentar              |
|--|------|------------------------|
| Relining   | 2022 | Spolning sker var 5 år |
| Stamspolning och rörinspektion                                   | 2020 |                        |
| Radonmätning   | 2020 |                        |
| Förstudie av stammar   | 2020 |                        |
| Byte av samtliga radiatortermostater i fastigheten               | 2019 |                        |
| Insallation av ny styrcentral och fuktsensor för tak och stuprör | 2019 |                        |
| Energideklaration  | 2018 | sker var 10 år         |
| OVK  | 2018 | sker var 7 år          |
| Renovering av balkonger  | 2018 |                        |
| Ommålning av tak   | 2018 |                        |
| Taksäkerhet och snörasskydd                                      | 2017 |                        |
| Underhåll av fönster mot gården                                  | 2015 |                        |
| Kontroll och spolning av stammar                                 | 2015 |                        |
| ordningställande av gården                                       | 2014 |                        |
| Underhåll av fönster mot gatan                                   | 2014 |                        |
| Nyinsallation och underhåll av takavfrostning.                   | 2014 |                        |
| Renovering av tryckstegringspump                                 | 2013 |                        |
| Byte av värmväxlare  | 2013 |                        |
| Ommålning fönster Panel & List                                   | 2013 |                        |
| Ny bredbandsuppkoppling  | 2012 | Bredbandsbolaget       |
| Gårdsrenovering  | 2011 |                        |
| Stamspolning   | 2008 |                        |
| Renovering av fasad  | 2007 |                        |
| Nya balkonger  | 2004 |                        |
| Ommålning av trapphus  | 2001 |                        |
| Elstambyte   | 1979 |                        |
| Rörstambyte  | 1979 |                        |
| Omputsning av fasad  | 1979 |                        |
| Nyinsallation hiss   | 1979 |                        |
| Planerat underhåll   | År   |                        |
| Installation Säkerhetsdörrar                                     | 2023 |                        |
| Byte av hiss   | 2024 |                        |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Trapphusstädning      | Nabolaget Sickla AB                 |
| Internetleverantör    | Telenor (Internet, TV, IP-telefoni) |
| Hisservice            | Kone                                |
| Fjärrvärme            | Stockholm Exergi                    |
| Sophämtning           | Stockholm Stad vatten och avfall    |
| Returpappershämtning  | Sita                                |
| Elleverantör          | Fortum                              |

### Övrig information

Under verksamhetsåret har två vattenläckor skett i föreningen som har belastat föreningens försäkring och har påverkat föreningens ekonomiska resultat negativt.

## Föreningens ekonomi

Föreningen väljer att bibehålla sina avgifter på samma nivå då det finns en plan om att konvertera vindsytan till lägenhet och ser där en förmodad inkomst där alla föreningens lån kommer kunna lösas samt att föreningen får ett kontant överskott på affären.

Föreningen planerar därmed ett ekonomiskt underskott för kommande år 2023-2024.

Nya lån kommer tas upp för ny hiss samt nya säkerhetsdörrar.

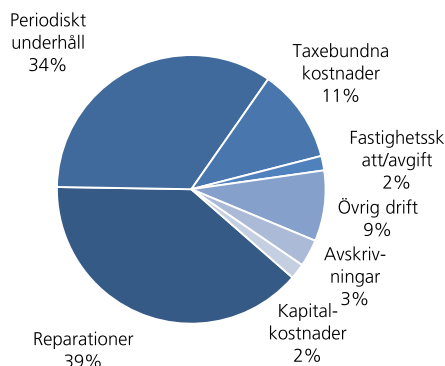
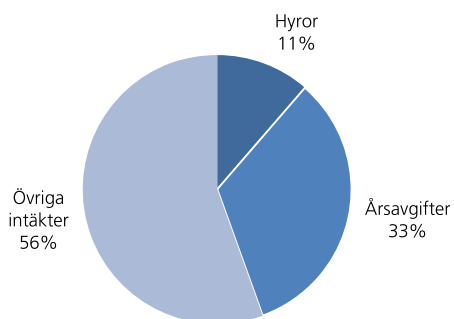
Detta innebär högre kostnader för nya lån samt högre ränta även på gamla lån och högre elpris.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2022             | 2021           |
|--|------------------|----------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>655 347</b>   | <b>461 959</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                |
| Rörelseintäkter                          | 1 832 718        | 821 703        |
| Finansiella intäkter                     | 1 628            | 227            |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 0                | 1 261          |
| Balkongfond                              | 11 700           | 10 800         |
| Ökning av långfristiga skulder           | 646 969          | 0              |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 752 594          | 0              |
|  | <b>3 245 609</b> | <b>833 991</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 839 738        | 599 634        |
| Finansiella kostnader                    | 55 474           | 35 751         |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 834              | 0              |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 0                | 5 218          |
|  | <b>2 896 046</b> | <b>640 603</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 004 910</b> | <b>655 347</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>349 563</b>   | <b>193 388</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

Genomförd reling av stammar.

Nytt lån 650.000 upptaget i samband med relingprojektet.

Avtal signerat med Gleipnergruppen att konvertera vindsyta till lägenhet.

Nytt avtal tacknat med Panel o List (3 år)

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

### Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2022   | 2021  | 2020  | 2019  |
|--|--------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 523    | 523   | 523   | 476   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 260  | 1 249 | 1 246 | 1 229 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 3 682  | 3 124 | 3 124 | 3 132 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 48     | 31    | 23    | 27    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 154    | 148   | 134   | 144   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 21     | 25    | 20    | 16    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 42     | 27    | 37    | 49    |
| Soliditet (%)                            | 0      | 10    | 8     | 8     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -1 159 | 89    | 8     | -120  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 832    | 817   | 823   | 754   |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 160 m<sup>2</sup> bostäder och 161 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             | 843 633                 | 0                     | 0  | 843 633                 |
| Fond för yttre underhåll       | 998 128                 | 171 096               | 0  | 827 032                 |
| Balkongfond                    | -76 482                 | 11 700                | 0  | -88 182                 |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>1 765 279</b>        | <b>182 796</b>        | <b>0</b>   | <b>1 582 483</b>        |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                         |                       |  |                         |
| Balanserat resultat            | -1 323 715              | -171 096              | 88 858   | -1 241 478              |
| Årets resultat                 | -1 158 553              | -1 158 553            | -88 858  | 88 858                  |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>-2 482 268</b>       | <b>-1 329 649</b>     | <b>0</b>   | <b>-1 152 619</b>       |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>-716 989</b>         | <b>-1 146 853</b>     | <b>0</b>   | <b>429 864</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -1 158 553        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 152 619        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -171 096          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-2 482 268</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

**att i ny räkning överförs**

998 128

**-1 484 140**

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 | 832 489           | 817 303         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 1 000 229         | 4 400           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 832 718</b>  | <b>821 703</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                 |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 705 571        | -520 078        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -134 167          | -79 556         |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 6 | -97 687           | -97 687         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 937 425</b> | <b>-697 320</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-1 104 707</b> | <b>124 383</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 1 628             | 227             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -55 474           | -35 751         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-53 846</b>    | <b>-35 525</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-1 158 553</b> | <b>88 858</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-1 158 553</b> | <b>88 858</b>   |

---

## Balansräkning

---

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |          | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                   |                   |
| Byggnader                                      | Not 7,14 | 3 414 450         | 3 512 136         |
| Inventarier                                    | Not 8    | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>3 414 450</b>  | <b>3 512 136</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9    | 200               | 200               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>200</b>        | <b>200</b>        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>3 414 650</b>  | <b>3 512 336</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |          | 4 123             | 0                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 10   | 1 007 173         | 660 899           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>1 011 296</b>  | <b>660 899</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>1 011 296</b>  | <b>660 899</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>4 425 946</b>  | <b>4 173 236</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                                |           | 843 633           | 843 633           |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 998 128           | 827 032           |
| Balkongfond                                    | Not 12    | -76 482           | -88 182           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>1 765 279</b>  | <b>1 582 483</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -1 323 715        | -1 241 478        |
| Årets resultat                                 |           | -1 158 553        | 88 858            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-2 482 268</b> | <b>-1 152 619</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>-716 989</b>   | <b>429 864</b>    |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 4 270 969         | 3 624 000         |
| Leverantörsskulder                             |           | 793 424           | 33 920            |
| Övriga skulder                                 |           | 1 004             | 1 004             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 77 538            | 84 448            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>5 142 935</b>  | <b>3 743 372</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>4 425 946</b>  | <b>4 173 236</b>  |

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

| Avskrivningar   | 2022  | 2021  |
|-----------------|-------|-------|
| Byggnader       | 67 år | 67 år |
| Fasad           | 30 år | 30 år |
| Värmeanläggning | 29 år | 29 år |

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2022           | 2021           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter                | 607 185        | 607 185        |
| Hyror lokaler              | 202 822        | 186 129        |
| Hyror förråd               | 5 448          | 5 448          |
| Värmeintäkter              | 12 684         | 17 344         |
| Överlåtelse/pantsättning   | 4 347          | 0              |
| Avgift andrahandsuthyrning | 0              | 1 200          |
| Öresutjämning              | 3              | -3             |
|                            | <b>832 489</b> | <b>817 303</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2022             | 2021         |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| Försäkringsersättning       | 995 629          | 4 400        |
| Återbäring försäkringsbolag | 4 600            | 0            |
|                             | <b>1 000 229</b> | <b>4 400</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2022</b>      | <b>2021</b>    |
|--------------|--|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                |
|              | Städning entreprenad                   | 24 931           | 23 777         |
|              | Hissbesiktning                         | 2 021            | 3 832          |
|              | Myndighetstillsyn                      | 0                | 6 765          |
|              | Gård                                   | 1 951            | 3 958          |
|              | Serviceavtal                           | 22 545           | 17 561         |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 1 335            | 355            |
|              |  | <b>52 782</b>    | <b>56 248</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                |
|              | Tvättstuga                             | 0                | 11 692         |
|              | Lås                                    | 2 050            | 0              |
|              | VVS                                    | 12 380           | 24 164         |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 0                | 3 163          |
|              | Elinstallationer                       | 2 383            | 19 319         |
|              | Hiss                                   | 21 295           | 7 376          |
|              | Vattenskada                            | 1 125 163        | 0              |
|              |  | <b>1 163 271</b> | <b>65 714</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                |
|              | VVS                                    | 1 030 811        | 0              |
|              |  | <b>1 030 811</b> | <b>0</b>       |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                |
|              | El                                     | 63 004           | 40 490         |
|              | Värme                                  | 203 780          | 194 165        |
|              | Vatten                                 | 27 275           | 33 022         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 43 460           | 30 998         |
|              |  | <b>337 519</b>   | <b>298 675</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                |
|              | Försäkring                             | 18 518           | 17 307         |
|              | Bredband                               | 49 565           | 47 838         |
|              |  | <b>68 083</b>    | <b>65 145</b>  |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>53 105</b>    | <b>34 295</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 705 571</b> | <b>520 078</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>        | <b>2022</b>      | <b>2021</b>    |
|              | Kreditupplysning                       | 725              | 0              |
|              | Medlemsinformation                     | 124              | 0              |
|              | Juridiska åtgärder                     | 47 532           | 5 625          |
|              | Revisionsarvode extern revisor         | 20 913           | 15 313         |
|              | Föreningskostnader                     | 2 238            | 1 013          |
|              | Styrelseomkostnader                    | 5 000            | 5 700          |
|              | Fritids- och trivselkostnader          | 0                | 343            |
|              | Förvaltningsarvode                     | 41 496           | 40 600         |
|              | Administration                         | 7 912            | 1 167          |
|              | Konsultarvode                          | 3 737            | 5 375          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För         | 4 490            | 4 420          |
|              |  | <b>134 167</b>   | <b>79 556</b>  |

| <b>Not 6</b> | AVSKRIVNINGAR                                  | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
|              | Byggnad  | 44 867            | 44 867            |
|              | Förbättringar                                  | 52 820            | 52 820            |
|              |  | <b>97 687</b>     | <b>97 687</b>     |
| <b>Not 7</b> | BYGGNADER                                      | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 5 967 034         | 5 967 034         |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>5 967 034</b>  | <b>5 967 034</b>  |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -2 454 898        | -2 357 211        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | -97 687           | -97 687           |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-2 552 584</b> | <b>-2 454 898</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>3 414 450</b>  | <b>3 512 136</b>  |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 291 900           | 291 900           |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                         | 18 107 000        | 16 333 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                            | 38 925 000        | 32 859 000        |
|              |  | <b>57 032 000</b> | <b>49 192 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|              | Bostäder                                       | 54 000 000        | 46 400 000        |
|              | Lokaler  | 3 032 000         | 2 792 000         |
|              |  | <b>57 032 000</b> | <b>49 192 000</b> |
| <b>Not 8</b> | INVENTARIER                                    | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 104 761           | 104 761           |
|              | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>104 761</b>    | <b>104 761</b>    |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -104 761          | -104 761          |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-104 761</b>   | <b>-104 761</b>   |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 9</b> | ANDRA LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV      | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|              | Insats Bostadsrätterna Sverige                 | 200               | 200               |
|              |  | <b>200</b>        | <b>200</b>        |

| <b>Not 10</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR   | 2022-12-31       | 2021-12-31     |
|---------------|---------------------|------------------|----------------|
|               | Skattekonto         | 71               | 60             |
|               | Skattefordran       | 2 192            | 5 492          |
|               | Klientmedel hos SBC | 1 003 293        | 221 206        |
|               | Räntekonto hos SBC  | 1 617            | 434 142        |
|               |                     | <b>1 007 173</b> | <b>660 899</b> |

| <b>Not 11</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---------------|-------------------------------------|----------------|----------------|
|               | Vid årets början                    | 827 032        | 677 809        |
|               | Reservering enligt stadgar          | 171 096        | 149 223        |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0              | 0              |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0              | 0              |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0              | 0              |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>998 128</b> | <b>827 032</b> |

| <b>Not 12</b> | ÖVRIGA FONDER             | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---------------------------|------------|------------|
|               | <b>Övriga fonder</b>      |            |            |
|               | Vid årets början          | 0          | 2 597      |
|               | Omföring till balkongfond | 0          | -2 597     |

| <b>Not 13</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   |                   |                   |                   |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|               |  | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>  |
|               |  | <b>2022-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>ändringsda</b> |
|               |  |                   |                   |                   | <b>g</b>          |
|               | Handelsbanken                                  | 3,400 %           | 311 500           | 311 500           | Rörligt           |
|               | Handelsbanken                                  | 3,400 %           | 1 209 469         | 1 212 500         | Rörligt           |
|               | Handelsbanken                                  | 2,900 %           | 500 000           | 500 000           | Rörligt           |
|               | Handelsbanken                                  | 3,400 %           | 600 000           | 600 000           | Rörligt           |
|               | Handelsbanken                                  | 3,400 %           | 600 000           | 600 000           | Rörligt           |
|               | Handelsbanken                                  | 3,400 %           | 400 000           | 400 000           | Rörligt           |
|               | Handelsbanken                                  | 2,990 %           | 650 000           | 0                 | Rörligt           |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>4 270 969</b>  | <b>3 624 000</b>  |                   |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -4 270 969        | -2 424 000        |                   |
|               |  |                   | <b>0</b>          | <b>1 200 000</b>  |                   |

Då vi konverterar vindsyta till lägenhet så räknar föreningen med att vara skuldfri om 5 år.

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     | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------------------|------------|------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 4 505 000  | 4 505 000  |

| <b>Not 15</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|---------------|--|-------------------|-------------------|

|                    |               |               |
|--------------------|---------------|---------------|
| El                 | 0             | 1 696         |
| Värme              | 0             | 23 369        |
| Ränta              | 7 682         | 3 059         |
| Avgifter och hyror | 69 856        | 56 324        |
|                    | <b>77 538</b> | <b>84 448</b> |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avtal om nya förråd i källaren kommer signeras under Q1 2023.

Avtal om installation av säkerhetsdörrar kommer signeras under Q1 2023.

Uppnädling och möjlig avtalskrivning om ny hiss kommer ske under 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Maria Lothsson  
*Ordförande*

Stefan Carlson  
*Ledamot*

Payam Madjidi  
*Ledamot*

Oliver Poignant  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Per Fridolin  
*Auktoriserad revisor*

