

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Valhallavägen 22

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 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2002-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13 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

Yvonne Vesterby	Ordförande
Lovisa Kjerstenson	Kassör
Jasmin Halilovic	Ledamot
Max Nero	Ledamot

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lovisa Kjerstenson och Yvonne Vesterby.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

### Valberedning

Sören Melander  
Jens Rosengren

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Morkullan 15	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

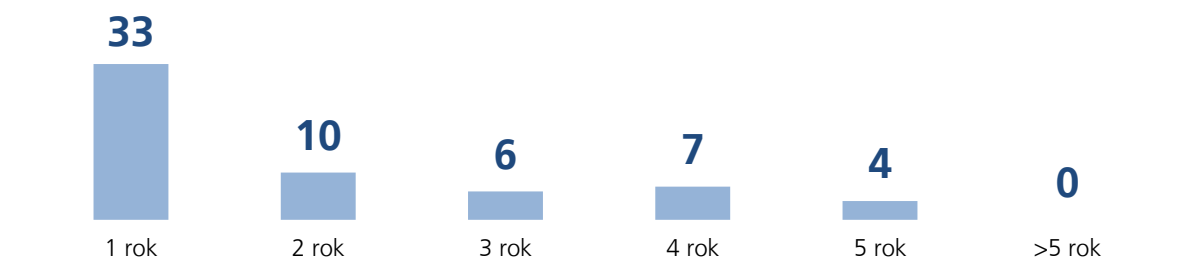
Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 355 m<sup>2</sup>, varav 2 963 m<sup>2</sup> utgör boyta och 392 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor/design	27 m <sup>2</sup>	2022.10.01-2025.10.01
Keramik	65 m <sup>2</sup>	2021.10.01-2024.09.30
Säljkontor Film	70 m <sup>2</sup>	Rullande 1 månad
Designstudio	95 m <sup>2</sup>	2020.10.01-2023.09.30
Möbeldesign	34 m <sup>2</sup>	2020.07.01 - 2023.06.30 (och därefter 2023.07.01-2026.06.30)
Kontor/inredningsarkitekt	41 m <sup>2</sup>	2021.10.01-2024.09.30
Lager/kök	90 m <sup>2</sup>	2022.04.01-2025.04.01

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation laddboxar	2022	Installation av laddboxar till alla våra parkeringsplatser
Fönsterbyte	2022	Ut mot Valhallavägen och gränden
Fasadrenovering	2022	Enligt uppdaterad underhållsplan
Stamspolning	2022	Kök- samt badrum i 60 st lägenheter
Trädgårdsskötsel med planering	2022	A-utegården
Justering värmesystem	2022	Golvvärme
vindsvåningar		
Förbättringar vid parkeringsplatserna	2022	Omorganisering och nymålade parkeringsplatser i gränden
Utredning av fönster	2021	Ut mot Valhallavägen och gränden
Renovering hiss B-uppgången	2021	Enligt underhållsplan
Byte portkodsystem	2021	Med ny tillhörande porttelefon
Stilren ny namntavla i trapphuset	2021	
Åtgärder med brandskydd och isolering hyreslokaler	2021	Utredning och åtgärder, ny isolering och nytt brandskydd mellan föreningens lokaler
Trädgårdsskötsel och plantering	2021	A-utegården
Energideklaration utförd	2020	
Renovering av innergårdens tak	2020	Utfört genom byte råspont och plåt
Inköp av 3 st nya tvättmaskiner	2020	
Ny pergola	2020	Innergård A-uppgång
Stamspolning	2020	
OVK med åtgärder	2020	Våra hyresgästers lokaler
Se över hela värmesystemet	2019	Värmesystem för samtliga lägenheter inkl. vindar är åtgärdade under 2019
Underhåll av taket med en del plåtarbete är genomfört	2018	
Stamspolning	2018	
Relining av huvudavlopp i entréplan	2017	
Byta ut 20 ventiler värmesystemet	2017	Förberedande arbete inför att större arbete med hela värmesystemet
Fönsterrenovering	2014	Alla fönster i söderläge
Byte av värmepump	2011	
Nytt sophus	2010	Sophus i gränd
Totalrenovering trapphus	2009	Nytt stengolv, ytterdörr, ådringsmålning och armaturer
Säkerhetsdörrar alla lägenheter	2009	Ådringsmålning och nya postboxar
Elstambyte	2008 - 2009	
Nya hissmotorer A och B uppgång	2008 - 2009	
Nyinstallation hiss uppgång C	2008 - 2009	
Omputsning av fasad	2008	
Ny tvättstuga	2008 - 2009	Nytt utrymme med nya maskiner
Nytt plåttak	2008 - 2009	Inkl snörasskydd mot Valhallavägen
Bredband och digital-TV	2008 - 2009	Alla lägenheter har fiber till dörr
Löpande byte av radiatorer	2007 - 2014	Byte sker efter behov
Nytt gårdsbjälklag	2004 - 2005	Avslutat sommaren -05
Ommålning av tak mot gränd.	2004	
Rörstambyte	1996 - 1998	Utifrån byggnadsår bedöms köken ha en normal standard. Inredningen byttes i samband med stambytet och badrummen renoverades.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning innegård	2023	Plantering
Ny styrdator hissar	2023	Enligt underhållsplan
Renovering hiss A-uppgången	2023	Enligt underhållsplan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Juristärenden	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

2022 har varit ett år med kraftigt ökade kostnader för fastigheten, finansiering samt de tjänster som behövs. Styrelsen gjorde i år ett gediget budgetarbete för att gå igenom föreningens alla kostnader där en del löpande kostnader minskades. Föreningen har bytt fastighetsförsäkring som både ledde till minskad premiebetalning samt mindre självrisk vilket varit en stor kostnad tidigare. Årspremien för försäkringen är 65 297kr.

En större del av föreningen likvida medel ligger numera på ett räntekonto via SBC som tidigare styrelse öppnade. Under 2022 beslutade tidigare Styrelse att lägga upp nya lån för att finansiera fasad- och fönsterrenoveringen, belåningen per kvm bedöms fortsatt ligga på en bra nivå.

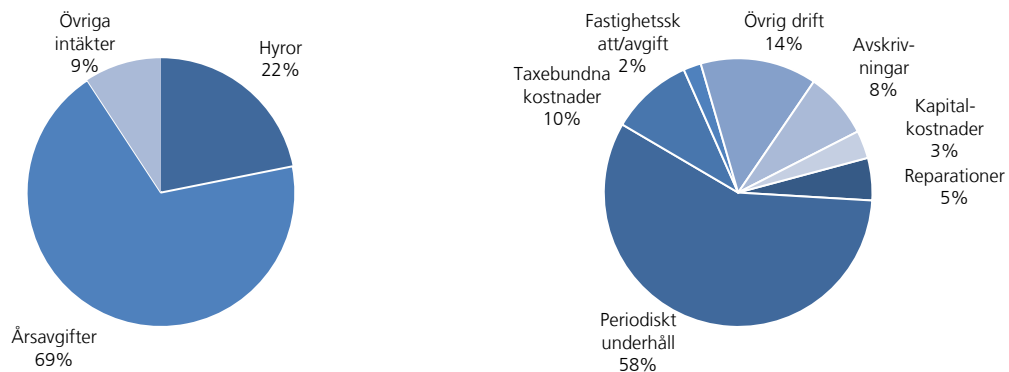
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 158 525</b>	<b>2 323 276</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 805 429	2 816 707
Finansiella intäkter	8 840	471
Minskning kortfristiga fordringar	0	15 549
Ökning av långfristiga skulder	5 718 800	0
Ökning av kortfristiga skulder	83 792	0
	<b>8 616 861</b>	<b>2 832 727</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 107 323	2 566 798
Finansiella kostnader	268 155	131 274
Ökning av materiella anläggningstillgångar	57 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	28 224	0
Minskning av långfristiga skulder	0	240 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	59 407
	<b>7 461 202</b>	<b>2 997 478</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 314 183</b>	<b>2 158 525</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 155 659</b>	<b>-164 751</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

2022 har föreningen utfört en fasadrenovering samt bytt ut fönster mot Valhallavägen samt gränden. Det var en omfattande renovering som påverkade medlemmarna mycket med ställning runt huset samt störningar från arbetet. Renoveringen var enligt underhållsplan.

Under året har föreningen drabbats av ytterligare en vattenläcka som startade i en lägenhet i C-huset och sedan spred sig vidare till lägenheten under. Kostnaden för återställning av stomme samt uttorkning mellan lägenheterna vilket åligger föreningen resulterade i en kostnad på ca. 330 000kr, Styrelsen valde att utnyttja försäkringen vilket resulterade i att föreningen endast betalade självrisk på 2 prisbasbelopp, 96 000. Föreningen har nu bytt fastighetsförsäkring vilket innebär lägre premie samt självrisk.

Laddstolpar har installerats på alla p-platser. Innehavaren av platsen har en egen laddbricka vilket gör laddpunkten personlig och kostnad för el skickas direkt till innehavaren för att inte bekosta föreningen.

Några medlemmar har under året drabbats av radiatorer som har rostet och läcker vatten. Dessa har föreningen tvingats byta ut.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 12  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	652	654	654	654
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 482	1 719	1 716	1 638
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 431	4 501	4 582	4 784
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	20	19	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	166	167	153	158
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	25	23	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	80	39	52	53
Soliditet (%)	66	76	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 215	-516	-161	61
Nettoomsättning (tkr)	2 763	2 792	2 818	2 816

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 963 m<sup>2</sup> bostäder och 392 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	43 825 815	0	0	43 825 815
Upplåtelseavgifter	6 964 885	0	0	6 964 885
Fond för yttre underhåll	800 891	423 213	-330 343	708 021
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>51 591 591</b>	<b>423 213</b>	<b>-330 343</b>	<b>51 498 721</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 819 471	-423 213	-185 449	-8 210 809
Årets resultat	-5 214 868	-5 214 868	515 792	-515 792
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-14 034 339</b>	<b>-5 638 081</b>	<b>330 343</b>	<b>-8 726 601</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>37 557 252</b>	<b>-5 214 868</b>	<b>0</b>	<b>42 772 120</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 214 868
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 396 258
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-423 213
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-14 034 339</b>

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

800 891
<b>-13 233 448</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	2 762 769	2 792 387
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 255	24 320
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 790 023</b>	<b>2 816 707</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 341 677	-2 065 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-653 939	-390 084
Personalkostnader	Not 6	-111 707	-111 706
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-638 253	-634 899
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 745 575</b>	<b>-3 201 696</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 955 552</b>	<b>-384 989</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 840	471
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 155	-131 274
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-259 316</b>	<b>-130 803</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 214 868</b>	<b>-515 792</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 214 868</b>	<b>-515 792</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	53 861 413	54 442 166
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 861 413</b>	<b>54 442 166</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>53 864 913</b>	<b>54 445 666</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		24 204	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 340 629	2 196 297
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 364 834</b>	<b>2 196 357</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		66	66
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>66</b>	<b>66</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 364 900</b>	<b>2 196 423</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 229 813</b>	<b>56 642 089</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		50 790 700	50 790 700
Fond för yttre underhåll	Not 12	800 891	708 021
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 591 591</b>	<b>51 498 721</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 819 471	-8 210 809
Årets resultat		-5 214 868	-515 792
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 034 339</b>	<b>-8 726 601</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 557 252</b>	<b>42 772 120</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 000 000	4 855 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 855 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 053 800	8 480 000
Leverantörsskulder		161 871	133 045
Skatteskulder		6 388	14 948
Övriga skulder		0	28 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	450 502	358 538
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 672 560</b>	<b>9 014 968</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 229 813</b>	<b>56 642 089</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	100 år	100 år
Vindsombyggnad	100 år	100 år
Tvättstuga	15 år	15 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Garage/parkering	30 år	30 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 932 854	1 937 034
Hyror lokaler	580 939	673 986
Hyror parkering	32 400	65 000
Bredbandsintäkter	179 500	177 000
Hyresrabatt	0	-85 311
Överlåtelse/pantsättning	21 494	0
Avgift andrahandsuthyrning	12 880	24 754
Fakturerade kostnader	2 781	0
Öresutjämning	-80	-76
	<b>2 762 769</b>	<b>2 792 387</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Försäkringsersättning	20 240	0
	Återbäring försäkringsbolag	0	19 360
	Övriga intäkter	7 015	4 960
		<b>27 255</b>	<b>24 320</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 972	48 586
	Fastighetsskötsel beställning	42 869	19 175
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	4 375
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 106	25 725
	Snöröjning/sandning	10 593	9 369
	Städning entreprenad	40 004	71 537
	Städning enligt beställning	4 275	290
	Mattvätt/Hyrmattor	5 446	4 927
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 750
	Hissbesiktning	0	4 163
	Myndighetstillsyn	0	5 062
	Gemensamma utrymmen	2 271	5 582
	Sophantering	0	1 769
	Gård	657	916
	Serviceavtal	53 896	56 954
	Förbrukningsmateriel	1 099	3 969
	Teleport/hissanläggning	10 111	6 705
	Störningsjour och larm	7 488	3 819
	Brandskydd	4 904	9 086
		<b>239 690</b>	<b>288 758</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	72 640
	Lokaler	0	12 239
	Entré/trapphus	13 360	0
	Lås	10 716	1 420
	VVS	143 584	10 869
	Värmeanläggning/undercentral	8 978	4 580
	Ventilation	2 725	74 955
	Elinstallationer	4 694	7 717
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	176	20 923
	Hiss	30 622	41 797
	Fönster	3 469	0
	Balkonger/altaner	1 920	0
	Mark/gård/utemiljö	0	3 689
	Garage/parkering	13 090	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	62 028
	Vattenskada	174 432	12 315
		<b>407 765</b>	<b>325 172</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	2 950	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	56 000
	Hiss	0	219 642
	Fasad	4 607 125	0
	Mark/gård/utemiljö	0	54 701
		<b>4 610 075</b>	<b>330 343</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER fortsättning	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	86 855	68 118
	Värme	556 206	560 643
	Vatten	90 103	84 668
	Sophämtning/renhållning	60 305	49 398
		<b>793 469</b>	<b>762 827</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 468	76 823
	Kabel-TV	17 864	17 056
	Bredband	79 496	98 128
		<b>118 828</b>	<b>192 007</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>171 850</b>	<b>165 900</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>6 341 677</b>	<b>2 065 007</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	3 211	306
	Tele- och datakommunikation	4 947	4 287
	Juridiska åtgärder	48 765	129 357
	Inkassering avgift/hyra	2 002	12 062
	Hysesförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	17 250	17 250
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	1 086	0
	Fritids- och trivselkostnader	301	575
	Förvaltningsarvode	127 761	111 879
	Administration	109 707	36 554
	Konsultarvode	331 789	70 735
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 670	6 570
		<b>653 939</b>	<b>390 084</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<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	85 000	85 000
	Sociala kostnader	26 707	26 706
		<b>111 707</b>	<b>111 706</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	308 913	308 913
	Förbättringar	329 340	325 986
		<b>638 253</b>	<b>634 899</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	63 623 366	63 623 366
	Nyanskaffningar	57 500	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>63 680 866</b>	<b>63 623 366</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 181 200	-8 546 301
	Årets avskrivningar enligt plan	-638 253	-634 899
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 819 452</b>	<b>-9 181 200</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>53 861 413</b>	<b>54 442 166</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 102 369	23 102 369
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	38 671 000	32 636 000
	Taxeringsvärde mark	102 400 000	86 200 000
		<b>141 071 000</b>	<b>118 836 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	133 000 000	111 000 000
	Lokaler	8 071 000	7 836 000
		<b>141 071 000</b>	<b>118 836 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 829	14 829
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 829</b>	<b>14 829</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 829	-14 829
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 829</b>	<b>-14 829</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	26 512	37 838
	Klientmedel hos SBC	586 426	1 108 093
	Räntekonto hos SBC	2 727 692	1 050 365
		<b>3 340 629</b>	<b>2 196 297</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	708 021	659 376
	Reservering enligt stadgar	423 213	356 508
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-330 343	-307 863
	<b>Vid årets slut</b>	<b>800 891</b>	<b>708 021</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,640 %	2 855 000	3 095 000	2023-08-25
	Swedbank	0,820 %	0	7 800 000	Löst
	Swedbank	0,830 %	0	440 000	Löst
	Swedbank	1,290 %	2 000 000	2 000 000	2023-03-24
	Handelsbanken	2,970 %	8 198 800	0	2023-05-30
	Handelsbanken	2,770 %	2 000 000	0	2023-01-03
	Handelsbanken	2,280 %	2 000 000	0	2025-03-30
	Handelsbanken	2,590 %	2 000 000	0	2027-03-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 053 800</b>	<b>13 335 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 053 800	-8 480 000	
			<b>4 000 000</b>	<b>4 855 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 441 800 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 940 000	18 200 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	85 000	85 000
	Sociala avgifter	26 707	26 707
	Ränta	38 083	7 499
	Avgifter och hyror	275 534	239 332
	Konsultarvode	15 000	0
	Tillgodo flytt nytt system	10 178	0
		<b>450 502</b>	<b>358 538</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen råkade ut för ett inbrottsförsök som resulterade i att porten behöver renoveras. Glasrutan krossades, låsmekanismen förstördes samt att tätningslistan har förstörts.

Föreningen går över till att sortera matavfall enligt lagkrav.

Ett av föreningens lån hos Swedbank förfaller och Styrelsen har valt att flytta över lånet till Handelsbanken som är föreningens primära bank samt för att få bättre villkor på lånen, detta beräknas ske i juni.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Yvonne Vesterby  
Ordförande

Lovisa Kjerstensson  
Kassör

Jasmin Halilovic  
Ledamot

Max Nero  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson  
Extern revisor

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Signera bokslut-fb-5806-2023-04-19.pdf**

Unikt dokument-id:

**0a4e397b-1caf-41ca-814c-be1f46824477**

Dokumentets fingeravtryck:

45e42518839ac9fdb1dd8a09ec1e708856646be6f8fd92fdf1ffa12ebb47f784c78cece9786c46b267df31a  
5ddd3d404850e768b780f5dc894e9af7203932394

## Undertecknare

 <p><b>Jasmin Halilovic</b> Valhallavägen 22 (5806)</p> <p>E-post: jasmin.halilovic44@gmail.com Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 192.165.26.162 IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Jasmin Halilovic (19940511****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-04-24 12:47:22 UTC</p> 
 <p><b>Yvonne Vesterby</b> Valhallavägen 22 (5806)</p> <p>E-post: yvonne.vesterby@gmail.com Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 194.68.56.33 IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Yvonne K E Calamnius Vesterby (19640603****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-04-24 12:49:16 UTC</p> 
 <p><b>Max Nero</b> Valhallavägen 22 (5806)</p> <p>E-post: max.nerospiik@hotmail.se Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 130.237.240.67 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Max Nero (19981022****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-04-24 12:54:53 UTC</p> 
 <p><b>Lovisa Kjerstensson</b> Valhallavägen 22 (5806)</p> <p>E-post: lkjerstensson@gmail.com Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 129.178.95.34 IP Plats: Taby, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: LOVISA KJERSTENSSON (19931222****)</p> <p>Undertecknad med BankID: LOVISA KJERSTENSSON (19931222****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-04-27 06:29:06 UTC</p> 



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



## Undertecknare



**Carina Toresson**

**Valhallavägen 22 (5806)**

E-post: [info@toressonrevision.se](mailto:info@toressonrevision.se)

Enhet: Safari 16.4 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop)

IP nummer: 2.67.167.74

IP Plats: Lysekil, Västra Götaland County, Sweden

Undertecknad med BankID: Carina Eva  
Marie Toresson (19831125\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-04-27 07:27:17 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2023-04-27 07:27:17 UTC**



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

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2023-04-27 07:27:17 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Carina Toresson (info@toressonrevision.se)  
Enhet: Safari 16.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 2.67.167.74 - IP Plats: Lysekil, Västra Götaland County, Sweden

2023-04-27 07:27:11 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Carina Toresson (info@toressonrevision.se)  
Enhet: Safari 16.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 2.67.167.74 - IP Plats: Lysekil, Västra Götaland County, Sweden

2023-04-27 07:26:56 UTC

Dokumentet öppnades av Carina Toresson (info@toressonrevision.se)  
Enhet: Safari 16.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 2.67.167.74 - IP Plats: Lysekil, Västra Götaland County, Sweden

2023-04-27 06:29:08 UTC

Dokumentet skickades till Carina Toresson (info@toressonrevision.se)  
Enhet: ()

2023-04-27 06:29:06 UTC

Dokumentet signerades av Lovisa Kjerstensson (lkjerssensson@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 129.178.95.34 - IP Plats: Taby, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 06:29:00 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Lovisa Kjerstensson (lkjerssensson@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 129.178.95.34 - IP Plats: Taby, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 06:28:45 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Lovisa Kjerstensson (lkjerssensson@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 129.178.95.34 - IP Plats: Taby, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 06:27:17 UTC

Dokumentet lästes igenom av Lovisa Kjerstensson (lkjerssensson@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 129.178.95.34 - IP Plats: Taby, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 06:25:11 UTC

Dokumentet öppnades av Lovisa Kjerstensson (lkjerssensson@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 129.178.95.34 - IP Plats: Taby, Stockholm County, Sweden

2023-04-24 12:54:53 UTC

Dokumentet signerades av Max Nero (max.nerospiik@hotmail.se)  
Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 130.237.240.67 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-24 12:54:47 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Max Nero (max.nerospiik@hotmail.se)  
Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 130.237.240.67 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-24 12:53:04 UTC

Dokumentet öppnades av Max Nero (max.nerospiik@hotmail.se)  
Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 130.237.240.67 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2023-04-24 12:49:16 UTC Dokumentet signerades av Yvonne Vesterby (yvonne.vesterby@gmail.com)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 194.68.56.33 - IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden

2023-04-24 12:49:10 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Yvonne Vesterby (yvonne.vesterby@gmail.com)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 194.68.56.33 - IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden

2023-04-24 12:48:34 UTC Dokumentet öppnades av Yvonne Vesterby (yvonne.vesterby@gmail.com)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 194.68.56.33 - IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden

2023-04-24 12:47:22 UTC Dokumentet signerades av Jasmin Halilovic (jasmin.halilovic44@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 192.165.26.162 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-04-24 12:47:16 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Jasmin Halilovic (jasmin.halilovic44@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 192.165.26.162 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-04-24 12:46:45 UTC Dokumentet öppnades av Jasmin Halilovic (jasmin.halilovic44@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 192.165.26.162 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-04-19 13:48:57 UTC Dokumentet skickades till Jasmin Halilovic (jasmin.halilovic44@gmail.com)  
Enhet: ()

2023-04-19 13:48:55 UTC Dokumentet skickades till Max Nero (max.nerospiik@hotmail.se)  
Enhet: ()

2023-04-19 13:48:53 UTC Dokumentet skickades till Lovisa Kjerstensson (lkjerstensson@gmail.com)  
Enhet: ()

2023-04-19 13:48:52 UTC Dokumentet skickades till Yvonne Vesterby (yvonne.vesterby@gmail.com)  
Enhet: ()

2023-04-19 13:48:49 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()

2023-04-19 13:48:37 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()  
IP nummer: 51.12.128.141

