



FASTIGHETSÄGARNA



Årsredovisning 2021/2022 Brf Söderbysjön

Årsredovisning för

Brf Söderbysjön

769608-3158

Räkenskapsåret
2021-09-01 - 2022-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderbysjön (769608-3158) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01–2022-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-22 hos Bolagsverket. Föreningens har sitt säte i Stockholm.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar fastigheten Landstingsmannen 1 i Stockholms kommun genom ett tomträttsavtal med kommunen. Tomträttsavtalet gäller i tio år och löper oförändrat till och med den 30 september 2022. Ett nytt tomträttsavtal har tecknats med kommunen. Enligt avtalet höjs tomträttsavgälden successivt från den 1 oktober 2022 och fyra år framåt. Från den 1 oktober 2026 löper det nya tomträttsavtalet oförändrat fram till 30 september 2032. Fastighetens adress är Svartågatan 29-67, Svartågatan 48-84 och Stångåvägen 4-28. Enligt tomträttsavtalet är tomtens area 37 103 m² och bostadsarean 26 688 m².

På fastigheten finns 14 byggnader med 359 lägenheter. Byggnaderna är uppförda år 1954 och värdeår för byggnaderna är 1975. Byggnaderna stamrenoverades under åren 1992-1993. Under åren 2015-2018 tilläggsisolerades och putsades fasaderna, fönstren byttes och grunderna dränerades. Under åren 2018-2020 byttes eller relinades de horisontella avloppsstammarna i källargångarna. Relining är en metod för att invändigt renovera rören. Under åren 2018-2021 byttes i byggnaderna all inkommande el, alla elcentraler i källare och lägenheter samt elstigare fram till elcentralerna.

Därutöver har följande större underhålls- och investeringsåtgärder utförts under de senaste åren:

2022 Installerades laddstolpar till 24 parkeringsplatser
2022 Installerades solceller på taket till tvättstugan
2022 Projektet kring byte av elstigare avslutades
2021 Föreningslokalen för föreningen totalrenoverades
2021 Föreningen antog policyn Huskurage och informerade samtliga medlemmar om policyn
2021 Entréportarna i trä slipades och lackades. Portikerna i betong renoverades.
2021 Gemensamma grillplatser anlades
2020 Tillfälliga kontorsplatser inrättades för att underlätta för medlemmars hemarbete
2020 Optimering av föreningens sophantering
2020 Samtliga taken tvättades och impregnerades samt takpannor lagades
2019 Byte av maskinpark, tvättstuga
2018 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd och godkänd

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Protector. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Föreningens 359 lägenheter fördelar sig enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
50	170	96	40	3

Av de 359 lägenheterna är 21 hyresrätter. Utöver lägenheterna finns det 37 uthyrningsbara lokaler och mindre förråd, 38 garage samt 35 parkeringsplatser. Föreningen har även en elbilspool.

Fastighetsägarna Service biträder styrelsen med föreningens förvaltning. Johanneshovs Fastighetsservice AB sköter föreningens utemiljö (inklusive snöröjning).

Föreningen har bl.a. följande avtal:

Fastighetsägarna Service Stockholm AB	Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning
Johanneshovs Fastighetsservice AB	Skötsel av utemiljö och snöröjning
Fortum Ellevio	El
Sthlm Exergi AB	Värme (fjärrvärme)
Sthlm Vatten och Avfall AB	Hushållssopor och matavfall
Ownit AB	Bredband
Com Hem	Kabel-TV
Prezero	Källsorterat avfall
Säkerhetsintegrering AB	Boknings- och passersystem
Elbilio AB	Elbilspool
Otis AB	Hisservice

Styrelsen har ordet

Under räkenskapsåret har styrelsen ägnat mycket tid åt renoveringar och att uppgradera föreningens klimatinsatser. Solceller har installerats på tvättstugans tak. Enligt beräkningar, utifrån elpriset i början av år 2021 kommer investeringen betalats tillbaka inom sju år och minskar elkostnaderna på ca 40 000kr per år för föreningen.

Utöver detta har laddstolpar installerats till 24 parkeringsplatser. För detta har styrelsen beviljats ett miljöbidrag från Naturvårdsverket som finansierar halva kostnaden.

Föreningens alla träportar slipades och lackades. Två portar var i så dåligt skick att panelen behövdes bytas ut. Välkomstskyltar har monterats på Svartågatan och Stångåvägen.

Föreningslokalen har totalrenoverats. Inköp av nya möbler och porslin har skett. Även inköp av ett partytält till föreningslokalen har gjorts.

Styrelsen har statusbesiktigat alla hyresrätter. Elen till alla hyresrätter har uppgraderats och i flera lägenheter byttes blandare som läckte ut. En hyresrätt ansågs också vara i så dåligt skick att ytskiktet totalrenoverades.

När det gäller utomhusmiljön har bärbuskar planterats på tre gårdar och nya träd har planterats för att ersätta gamla döda träd. Vidare har projektet med cykelställ färdigställts. Hela föreningen har nu fastgjutna ställ. Utöver det har styrelsen lagt ner tid på att justera belysningen på de olika gårdarna.

Styrelsen har upphandlat nytt städavtal med Fastighetsägarna.

Styrelsen har administrerat fyra kontorsplatser i föreningslokalen för att underlätta för dem som har behövt arbeta hemma.

Styrelsen har påbörjat projektet med att byta de horisontella förgreningarna av avloppsstammarna i källargångarna.

Styrelsen har amorterat 11 miljoner av föreningens lån. Under innevarande räkenskapsår kommer två av föreningens lån på ca 70 000 000 kr sättas om, se not 11.

Styrelsen har under räkenskapsåret sålt två hyresrätter. Försäljningarna gav föreningen drygt 5,8 miljoner kronor. Medlen har använts för att amortera föreningens lån.

Styrelsen har gjort en anmälan om friköp av tomträtten men fått avslag.

Under det kommande räkenskapsåret fortsätter arbetet med att byta ut avloppsrör som ansluter till den horisontella stammen. Vidare utreder styrelsen möjligheten till att installera en bastu vid gaveln till Stångåvägen 4, bredvid gymmet.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter/suppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johannes Wik	Ordförande	2024
Milos Gardelin Novkovic	Ledamot (kassör)	2023
Hampus Aplemark	Ledamot	2024 (avgått på egen begäran i april 2022)
Sven Myrin	Ledamot	2023
Karin Höglund	Ledamot	2024
Sofia Åkerlund	Ledamot	2024
George Bachrach	Ledamot	2023
Jenny Johansson	Suppleant	2023
Christine Antskog Bender	Suppleant	2023

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 25 protokollförda sammanträden.

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer och övriga funktionärer har under året haft följande sammansättning:

Revisorer/övriga funktionärer	Uppdrag
Lisa Hall	Föreningsvald revisor
Veronica Jiglin	Föreningsvald revisorssuppleant
Olle Alexandersson, Nexia Revision Stockholm	Auktoriserad revisor
Nexia Revision Stockholm KB	Externrevisorsuppleant
Jenny Forsberg	Valberedning (sammankallande)
Ada Fredelius	Valberedning
Mikael Dänsel	Valberedning

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 463 (464 medlemmar föregående år) personer.

Avgifterna har varit oförändrade sedan den 1 januari 2016. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 42 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 26 överlåtelser) och två upplåtelser av hyresrätter. Vid bokslutstillfället var 338 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 21 lägenheter med hyresrätt. Försäljningarna av hyresrätterna gav föreningen drygt 5,8 miljoner kronor.

Flerårsöversikt

	2022-08-31	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31	Belopp i kr 2018-08-31
Nettoomsättning (tkr)	20 178	18 681	20 041	20 272	19 539,137
Resultat efter finansiella poster	-2 991	-7 160	-955	-9	-1 476
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	44	44	44	44	44
Balansomslutning (tkr)	360 819	369 516	369 155	356 297	363 055
Soliditet %	71,0%	68,6%	65,9%	65,7%	64%
Likviditet %	476%	476%	329%	185%	547%
Driftskostnader, kr/kvm	550	624	484	457	506
Driftskostnader exkl underhåll kr/kvm	433	413	359	399	448
Ränta, kr/kvm	41	50	56	81	113
Underhållsfond, kr/kvm	72	275	359	373	386
Lån, kr/kvm	4 449	4 933	5 380	5 161	5 161
Avgift, kr/kvm	833	833	833	833	833

Nyckeltalen per kvadratmeter är beräknade på bostadsarea (21 311 kvm) plus lokalarea (1 558 kvm)

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid						
årets ingång	170 399 679	86 229 045	6 290 942	-2 337 988	-7 159 672	253 422 006
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 000 000	-1 000 000		
lanspråktagande av underhållsfond			-5 647 727	5 647 727		
Balanseras i ny räkning				-7 159 672	7 159 672	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	943 218	4 951 782				5 895 000
Årets resultat					-2 991 415	-2 991 415
Belopp vid						
årets utgång	171 342 897	91 180 827	1 643 215	-4 849 933	-2 991 415	256 325 591
			264 166 939	-7 841 348		256 325 591

Tidigare år redovisades årets förändringar i underhållsfonden samma år som den föreslogs i årsredovisningen. Detta ändras från bokföringsår 2017/2018 och förändringar i underhållsfonden redovisas efter att föreningsstämman har fattat beslut om förslag till resultatdisposition. Båda tillvägagångssätten är förenliga med god redovisningssed.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-4 849 933
Årets resultat	-2 991 415
	-7 841 348

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 643 215
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgar	1 000 000
Balanserat resultat	-7 198 133
	-7 841 348

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Nettoomsättning	2	20 177 524	18 681 062
		<u>20 177 524</u>	<u>18 681 062</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader och underhåll	3	-12 571 063	-15 060 465
Övriga externa kostnader	4	-1 382 123	-1 469 407
Personalkostnader och arvoden	5	-400 636	-476 349
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-7 869 009	-7 691 109
Rörelseresultat		<u>-2 045 307</u>	<u>-6 016 268</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-158	1 876
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-945 950</u>	<u>-1 145 280</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 991 415</u>	<u>-7 159 672</u>
Resultat före skatt		<u>-2 991 415</u>	<u>-7 159 672</u>
Årets resultat		<u>-2 991 415</u>	<u>-7 159 672</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	345 830 886	344 969 422
Inventarier, maskiner och installationer	7	1 357 884	1 550 342
Pågående nyanläggningar	8	459 918	7 409 562
		<u>347 648 688</u>	<u>353 929 326</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>347 648 688</u>	<u>353 929 326</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		94 776	35 528
Övriga fordringar inkl. avräkningskonto Fastighetsägarna	9	11 479 170	14 142 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		868 168	811 223
		<u>12 442 114</u>	<u>14 988 816</u>
Kassa och bank	10	728 380	597 784
Summa omsättningstillgångar		<u>13 170 494</u>	<u>15 586 600</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>360 819 182</u>	<u>369 515 926</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 643 215	6 290 942
Medlemsinsatser		262 523 724	256 628 724
		<u>264 166 939</u>	<u>262 919 666</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 849 933	-2 337 988
Årets resultat		-2 991 415	-7 159 672
		<u>-7 841 348</u>	<u>-9 497 660</u>
Summa eget kapital		<u>256 325 591</u>	<u>253 422 006</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	101 747 500	112 817 500
		<u>101 747 500</u>	<u>112 817 500</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		568 212	1 165 922
Övriga kortfristiga skulder	12	13 185	18 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 164 694	2 092 213
		<u>2 746 091</u>	<u>3 276 420</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>360 819 182</u>	<u>369 515 926</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 991 415	-7 159 672
Återföring avskrivningar		7 869 009	7 691 109
		<u>4 877 594</u>	<u>531 437</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 877 594	531 437
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-94 543	525 242
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-530 329	533 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 252 722	1 589 898
Investeringsverksamheten			
Byggnader och mark		-1 588 370	-4 794 594
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 588 370	-4 794 594
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelser		5 895 000	17 205 000
Upptagna lån			-
Amortering av lån		-11 070 000	-10 217 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 175 000	6 987 500
Årets kassaflöde		-2 510 648	3 782 804
Likvida medel vid årets början inkl. avräkningskonto FÄ		14 585 350	10 802 547
Likvida medel vid årets slut inkl. avräkningskonto FÄ		12 074 702	14 585 351

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Då K3-regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter. Avskrivningar sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	0,83%
Markanläggning	2-10%
Installationer	6,66%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen byggnad:

- Stomme 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-50 år
- Installationer, värme, el VVS, ventilation mm. 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader yttertak mm. 10-15 år
- Inre ytskikt mm. 10-20 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Årsavgifter	16 759 256	15 183 149
Hyrer, bostäder	1 718 264	1 985 489
Hyrer, lokaler	1 029 881	952 051
Hyrer, garage och p-plats	520 163	521 841
Outhyrda bostäder, lokaler och garage	-80 060	-161 636
Rabatter	-35 833	-131 146
Arrendeavgifter	21 600	21 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	77 341	54 820
Övriga hyresintäkter för uthyrning av gästrum och föreningslokal	115 278	108 539
Försäkringsersättning	-	17 986
Ersättning från boende (låsbrickor, sotning)	-	5 752
Avgift andrahandsuthyrning	49 683	53 887
Övriga ersättningar - bidrag återställningsbidrag	-	65 356
Övriga intäkter	1 951	3 374
Summa	20 177 524	18 681 062

Not 3 Drift - och underhållskostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Drift - avser löpande reparationer och drift		
Reparationer	741 143	867 548
Fastighetsavgift bostäder	545 321	523 781
Fastighetsskatt lokaler	72 900	72 790
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	1 228 700	1 228 700
Försäkringspremie	289 146	232 486
Ersättning för men i nyttjande	-	1 500
Hyresgästanpassning	-	65 356
Kabel- och digital-TV	154 275	144 756
Systematiskt brandskyddsarbete	10 872	14 234
Sotning	-	2 352
Tillsyn, besiktning, kontroller (t.ex. störningsjour)	16 154	29 368
Radonmätning	1 845	9 160
Snöröjning	200 694	264 190
Drift och förbrukning, övrigt	13 266	18 539
Förbrukningsinventarier (bl.a möbler föreningslokal)	121 902	116 958
Hyra av inventarier (kontorsplatser)	625	9 850
El	469 588	297 750
Uppvärmning	2 925 632	2 804 190
Vatten	780 085	616 139
Sophämtning	602 641	577 549
Självrisk	20 000	-
Arrendeavgifter	913	5 475
Fastighetsskötsel nyckelhantering, driftskötsel enligt avtal	457 026	449 993
Fastighetsskötsel utöver avtal	93 497	43 190
Städning enligt avtal	339 772	348 495
Städning utöver avtal	24 153	26 288
Trädgårdsskötsel	388 428	386 395
Trädgård utöver avtal	397 835	255 706
	9 896 413	9 412 738
Underhåll - avser planerat underhåll		
Bostäder (renovering hyresrätter)	214 635	1 479 552
Lokaler	1 338 840	709 069
Källartrappor	48 450	10 050
Skyddsrum	26 250	22 750

Tvättstuga	33 759	147 573
VA/Sanitet	-	8 729
Ventilation	-	105 248
El	22 750	13 241
Stambyte	261 181	46 625
Byggnad (vindstege, sopkärl)	-	188 816
Tak (portiker)	-	696 529
Fönster	-	6 441
Port/Entré	29 500	1 084 846
Mark	670 485	1 128 258
Laddplatser	28 800	-
	2 674 650	5 647 727
Totalsumma drift- och underhållskostnader	12 571 063	15 060 465

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Förvaltningsarvode teknik	374 178	368 417
Teknisk förvaltning utöver avtal	108 495	17 295
Förvaltningsarvode ekonomi	304 513	292 404
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	11 953	306
Övriga förvaltningskostnader	-	3 726
IT/Bredband	120	7 016
Kontorsmaterial	-	2 633
Porto / Telefon	1 037	5 402
Revisionsarvode	66 431	65 286
Konsultarvoden	176 899	269 557
Föreningsintern kompetens	-	19 800
Mäklararvode	111 480	152 530
Juridiska åtgärder och arvoden	28 801	58 657
Kreditupplysningar	166	478
Panter och överlåtelse	71 841	87 686
Medlems- och föreningsavgifter (Fastighetsägarna Stockholm)	5 162	6 762
Bankkostnader	10 059	13 558
Sommarhöns	2 100	26 545
Föreningsaktiviteter, årsstämma, styrelsemöte	86 068	45 073
Besiktnings- och utredningskostnader	7 530	15 938
Kostnader för elbilspool	15 290	10 338
Summa	1 382 123	1 469 407

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Styrelsearvoden	296 177	369 539
Övriga ersättningar	16 704	-
Sociala kostnader	87 755	106 810
Summa	400 636	476 349

Utbetalning av arvoden har inte periodiserats utan avser delvis andra bokföringsår.

2021/2022 års styrelsearvode är uppdelat enligt följande:

Styrelse: 330 000 kr

Brandskyddsansvarig: 3 000 kr

Valberedning: 6 000 kr (2 000 kr per person)

Internrevisor och revisorssuppelant: 8 000 kr

Not 6 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	369 012 827	322 517 413
-Justering avskrivning vid utrangering fönster	-8 287 314	-
-Ombyggnad	1 346 372	1 346 372
-Markanläggning	11 119 319	11 119 320
	373 191 204	334 983 105
Årets nyanskaffningar/ombyggnad		
-Fönster	-	32 798 337
-Stambyte	-	13 697 077
- Elstigare	8 448 759	-
- Ombyggnad	89 256	-
	8 538 015	46 495 414
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-36 509 096	-29 010 444
-Årets avskrivning enligt plan	-7 676 551	-7 498 651
-Justering avskrivning vid utrangering fönster 2021 08 31	8 287 314	-
	-35 898 333	-36 509 095
Redovisat värde vid årets slut	345 830 886	344 969 424

Taxeringsvärde

Byggnader	266 400 000	210 200 000
Mark	176 890 000	145 079 000
	443 290 000	355 279 000
Bostäder	436 000 000	348 000 000
Lokaler	7 290 000	7 279 000
	443 290 000	355 279 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 994 731	1 994 731
	1 994 731	1 994 731
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-444 389	-251 931
-Årets avskrivning	-192 458	-192 458
	-636 847	-444 389
Redovisat värde vid årets slut	1 357 884	1 550 342

Not 8 Pågående arbeten

	2022-08-31	2021-08-31
Pågående byte av el-stammar	-	7 397 300
Pågående stambyte (avlopp)	134 656	-
Pågående arbete tak (solceller)	325 262	12 262
Summa	459 918	7 409 562

Not 9 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	87 901	87 901
Skattefordran	44 947	66 597
Avräkningskonto Fastighetsägarna	11 346 322	13 987 567
Summa	11 479 170	14 142 065

Not 10 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handelsbanken	-	54 234
Handelsbanken	728 380	543 550
	728 380	597 784

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>Amortering /Upplåning</i>	<i>2021-08-31</i>
Stadshypotek	2022-12-30	1,20%	32 817 500		32 817 500
Stadshypotek	rörlig ränta	0,81%	7 000 000	11 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2024-03-30	1,20%	18 000 000		18 000 000
Stadshypotek	2022-12-30	1,20%	13 930 000	70 000	14 000 000
Stadshypotek	2023-12-30	0,46%	14 000 000		14 000 000
Stadshypotek	2023-03-30	0,48%	16 000 000		16 000 000

101 747 500 11 070 000 112 817 500

Kortfristig del av långfristig skuld uppgår till 70 000 000 kr
och den delen förfaller inom ett år från bokslutsdatum

Not 12 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Övriga kortfristiga skulder	13 185	18 285
	13 185	18 285

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	377 000	304 909
Upplupna sociala avgifter	1 258	3 207
Upplupna utgiftsräntor, intern	162 706	161 501
Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 532 692	1 557 171
Tillgodo	38 228	23 718
Periodiserade kvartalshyror	52 810	41 707
	2 164 694	2 092 213

Övriga noter

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fastighetsägarna Service kommer genomföra en årsbesiktning i oktober.

Ett nytt tomträttsavtal har tecknats med kommunen. Enligt avtalet höjs tomträttsavgälden successivt från den 1 oktober 2022, enligt följande:

År 1: 1 430 400 kr
 År 2: 1 503 400 kr
 År 3: 1 576 400 kr
 År 4: 1 649 400 kr
 År 5-10: 1 722 400 kr

En hyresrätt har sagts upp och kommer överlåtas till föreningen den 31 oktober. Vi kommer att använda den som evakueringslägenhet till en börja. Därefter kommer den att säljas. En lokal har sagts upp och kommer framöver användas som nytt Bytesrum.

En lokal på Svartågatan har sagts upp av nuvarande hyresgäst. Vi letar nya intressenter och kommer förhoppningsvis kunna höja hyran.

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	147 103 000	147 103 000
	147 103 000	147 103 000
Summa ställda säkerheter	147 103 000	147 103 000

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm enligt separat
signering 2022

.....
Johannes Wik
Ordförande

.....
Milos Gardelin Novkovic
Ledamot

.....
Karin Höglund
Ledamot

.....
Sven Myrin
Ledamot

.....
Sofia Åkerlund
Ledamot

.....
George Bachrach
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt separat
signering 2022

Nexia Revision Stockholm

.....
Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor

.....
Lisa Hall
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.