

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Stjärnstanen

769613-9075

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31





## Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-8
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10-11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13-17
Underskrifter.....	18

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Anläggningstillgångar** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Omsättningstillgångar** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**Driftskostnader** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**Underhållskostnader** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen som redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**Avskrivningar** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**Fond för yttre underhåll** är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning för yttre underhåll beslutas av stämman.

**Långfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**Kortfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Ställda panter och säkerheter** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

**Soliditet** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna balansomslutning).

**Revisionsberättelse** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stjärnstaden, 769613-9075, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg.

Bostadsrättsföreningen bildades 2006. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-08.

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

#### Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Medlemmen tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Renen 4	2011	Skogsbacken 20	Sundbyberg

#### Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

Bostadsyta (BOA)	Lokalyta (LOA)	Total yta	Markareal
3 627 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3 627 m <sup>2</sup>	1 695 m <sup>2</sup>

#### Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
15 st	15 st	14 st	4 st

Samtliga lägenheter har lägenhetsförråd i bostaden.

#### Parkeringar

Föreningen har tillgång till 21 parkeringsplatser där alla platser är försedda med laddstationer. I parkeringsgaraget på Bergdalen/Friluftsvägen hyr föreningen 7 garageplatser av AB Förvaltaren.



### Underhållsplan

Föreningen följer en 50-årig underhållsplan som sträcker sig till 2068. Underhållsplanen uppdateras årligen och löpande av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Till det planerade underhållet avsätts medel årligen till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utfört underhåll	År
Ny utrustning för mätning individuell förbrukning	2019
Installation av laddstationer	2020
Stamspolning	2022
Målning staket samt yttre ståldörrar	2022
Uppgradering elcentral/lastbalansering	2022
Entrédörr, aut.dörröppnare monterad	2022

Planerat underhåll	År
OVK samt kanalrensning	2023

### Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Trappstädning	Natura Städservice AB
Bredband och TV	Sundbybergs Bredband AB
Individuell mätning	Techem Sverige AB

### Medlemsinformation

Föreningen hade 80 (fg. år 80) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022 (2021).

Under året har 2 (fg. år 6) överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

### Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.



### **Styrelse**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2022 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Jan-Åke Nilsson	Styrelseordförande
Lennart Andreasson	Ledamot
Lennart Bergman	Ledamot
Inga-Britt Valfridsson	Ledamot
Annika Lindevall	Ledamot

Tristan Agdler	Suppleant
Gunnar Johansson	Suppleant

### **Styrelsearbete**

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 st.

### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

### **Revisorer**

Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB     Ordinarie revisor

### **Valberedning**

Thomas Lindevall     Sammankallande  
Lars Dunberg  
Leif Elofsson

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Verksamhetsåret har fortlöpt enligt plan. Underhåll enligt plan har genomförts.

Elcentralen har uppdaterats med kraftigare huvudsäkringar och lastbalansering har installerats för att förhindra överuttag i samband med laddning av elbilar.

Det förändrade ränteläget medför att vi under verksamhetsåret fått lämna det extremt låga ränteläge vi haft. Ett av lånen har omsatts under 2022 och efter kommande låneomsättningar 2023 och 2024 kommer det förändrade ränteläget att få fullt genomslag.

På motsvarande sätt har de kraftigt ökade elkostnaderna påverkat föreningens gemensamma kostnader och medlemmarnas kostnader för den egna förbrukningen. Priset justeras kvartalsvis och följer det pris föreningen betalar till leverantören.

### **Föreningens ekonomi**

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.



Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetsöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida underhåll på fastigheten.

### **Årsavgifter**

I Brf Stjärnstaden tillämpades individuella kapitalinsatser vid upplåtelsen. För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalt en extra kapitalinsats och övriga samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet skall årsavgiften beräknas med hjälp av två skilda andelstal. Andelstal ett motsvarar räntekostnaden på lägenhetens andel av ursprungligt lån och andelstal två driftkostnader samt avsättning till underhållsfond.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 649 kr/m<sup>2</sup> (fg. år 562 kr/m<sup>2</sup>).

### **Individuell mätning**

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal.

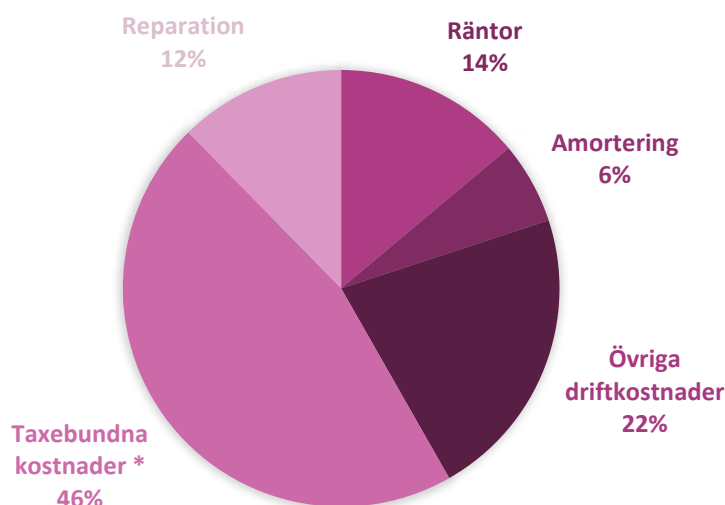
På motsvarande sätt tillämpas individuell mätning från våra laddboxar/parkeringsplatser. Kostnaderna aviseras i efterhand och samordnas med aviseringen av hushållsel.

### **Räntekostnader**

Eventuella avvikelser från budgeterad debitering av kostnadsräntan jämfört med faktiskt utfall stäms av halv- respektive helårsvis. Observera att avstämningen kan medföra såväl extradebitering som återbetalning av den aviserade kostnadsräntan för andelstal ett (kapital). Eventuella skillnader regleras vid efterföljande debiteringsperiod.



## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift, kr/kvm BOA	562	504	442	468	415
Sparande till framtida underhåll kr/kvm	156	203	136	107	84
Driftkostnad, kr/kvm	409	416	347	370	410
Fastighetsel, kr/kvm	103	75	42	71	77
Uppvärmning, kr/kvm	53	55	50	54	56
Vatten, kr/kvm	32	28	30	28	18
Skuldsättning, kr/kvm	9 154	9 184	9 217	9 250	9 284
Snittränta 31 december, %	1,28 %	0,41 %	0,69 %	0,85 %	1,06 %
Nettoomsättning, tkr	2 578	2 224	2 004	2 048	1 914
Resultat efter finansiella poster, tkr	-558	-388	-614	-670	-803
Soliditet, %	77	77	77	77	77

Kr/kvm beräknas på den totala ytan om inget annat anges.

### Definition

#### Årsavgift kr/m<sup>2</sup> BOA

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan.

#### Sparande till framtida underhåll kr/m<sup>2</sup>

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med total yta.

#### Snittränta 31 december i %

Viktad ränta på låneskulden vid verksamhetsårets utgång.

#### Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>

Driftkostnader (minskad med kostnaden för planerat underhåll) dividerat med total yta.

#### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup>

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med total yta.

#### Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.



## Förändringar i eget kapital

<i><b>Bundet eget kapital</b></i>	<i><b>Medlems insatser</b></i>	<i><b>Yttre underhållsfond</b></i>	<i><b>Ansamlad Förlust</b></i>
Belopp vid årets början	118 615 000	924 166	-5 965 054
Avsättning till yttre underhållsfond		150 000	-150 000
Årets resultat			-557 575
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>118 615 000</b>	<b>1 074 166</b>	<b>-6 672 629</b>

## Resultatdisposition

	<i><b>Belopp i kr</b></i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-6 115 055
Årets resultat	-557 574
<b>Totalt</b>	<b>-6 672 629</b>

disponeras för	
avsättning för yttre underhållsfond	200 000
Balanseras i ny räkning	-6 872 629
<b>Summa</b>	<b>-6 672 629</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.





## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 577 534	2 223 564
Övriga rörelseintäkter	3	12 479	228 235
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 590 013</b>	<b>2 451 799</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 481 423	-1 172 434
Övriga externa kostnader	5	-244 373	-276 875
Personalkostnader	6	-66 065	-59 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 122 552	-1 122 552
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 914 413</b>	<b>-2 631 826</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-324 400</b>	<b>-180 027</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		19 438	2 333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 612	-210 031
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-233 174</b>	<b>-207 698</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-557 574</b>	<b>-387 725</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-557 574</b>	<b>-387 725</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	144 008 814	145 131 366
<b>Summa byggnader och mark</b>		<b>144 008 814</b>	<b>145 131 366</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>144 008 814</b>	<b>145 131 366</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		20 954	9 388
Övriga fordringar		53 974	34 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	223 537	150 321
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>298 465</b>	<b>194 013</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>2 773 768</b>	<b>2 296 200</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 072 233</b>	<b>2 490 213</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>147 081 047</b>	<b>147 621 579</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 615 000	118 615 000
Fond för yttre underhåll		1 074 166	924 166
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>119 689 166</b>	<b>119 539 166</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 115 055	-5 577 330
Årets resultat		-557 574	-387 725
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 672 629</b>	<b>-5 965 055</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>113 016 537</b>	<b>113 574 111</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	10,13	10 438 302	21 835 712
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 438 302</b>	<b>21 835 712</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11,13	22 763 000	11 475 620
Förskott från kunder		-	9 162
Leverantörsskulder		215 424	191 803
Skatteskulder		107 904	69 312
Övriga kortfristiga skulder		31 497	29 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	508 353	436 201
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 706 178</b>	<b>12 211 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>147 081 047</b>	<b>147 621 579</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-557 574	-387 725
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	1 122 552	1 122 552
	<b>564 978</b>	<b>734 827</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>564 978</b>	<b>734 827</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-104 452	71 296
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	127 042	44 892
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>587 568</b>	<b>851 015</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-110 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-110 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>477 568</b>	<b>731 015</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 296 200</b>	<b>1 565 185</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 773 768</b>	<b>2 296 200</b>



## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### Skatter

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### *Fastighetsskatt och kommunal lägenhetsavgift*

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2022 högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från kommunal lägenhetsavgift t.o.m. 2028.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

#### *Uppskjuten skatt*

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 25 697 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Avskrivningsprinciper för byggnader

Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadens



anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	2 039 841	1 826 321
Hysesintäkt garage	66 150	88 512
Hysesintäkt p-plats	105 600	108 175
Hysesintäkt, laddstationer	31 500	25 100
Individuell mätning	334 443	208 094
	2 577 534	2 256 202
Hysesbortfall, garage	-	-32 638
<b>Summa</b>	<b>2 577 534</b>	<b>2 223 564</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga intäkter	7 571	16 424
Administrationsavgift andrahandsuthyrning	4 908	10 606
Erhållna statliga bidrag, laddstationer	-	201 205
<b>Summa</b>	<b>12 479</b>	<b>228 235</b>



#### Not 4 Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	149 808	159 389
Snöröjning	42 499	47 062
Hisskostnader	25 001	21 382
Reparationer	224 181	67 616
El	372 045	271 320
Uppvärmning	191 147	199 316
Vatten	117 876	101 988
Sophämtning	153 036	142 633
Fastighetsförsäkring	47 365	42 795
Kabel-TV, Bredband	42 876	36 750
Fastighetsavgift	72 888	35 016
Övriga driftkostnader	15 711	47 167
	<b>1 454 433</b>	<b>1 172 434</b>
<b>Underhåll</b>		
Övrigt underhåll	26 990	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 481 423</b>	<b>1 172 434</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra garage, cykelförråd och lagerlokal	88 804	60 450
Förvaltningskostnader	112 549	119 528
Överlåtelse, pantnoteringar	5 899	15 412
Upprättande och uppdatering underhållsplan	5 206	40 625
Bankkostnader	4 516	3 696
Övriga externa kostnader	27 399	37 164
<b>Summa</b>	<b>244 373</b>	<b>276 875</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Redovisad kostnad avser styrelsearvodet inkl. sociala avgifter.

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 122 552	1 122 552
<b>Summa</b>	<b>1 122 552</b>	<b>1 122 552</b>



## Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	153 938 686	153 938 686
-Nyanskaffningar	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>153 938 686</b>	<b>153 938 686</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 807 320	-7 684 768
-Årets avskrivning	-1 122 552	-1 122 552
Vid årets slut	-9 929 872	-8 807 320
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>144 008 814</b>	<b>145 131 366</b>
<b>Varav mark</b>	<b>47 643 676</b>	<b>47 643 676</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Bostäder	84 000 000	62 000 000
Mark	38 000 000	29 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>122 000 000</b>	<b>91 000 000</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	119 126	32 425
Upplupna räntor	11 026	-
Bredband	-	36 750
Ekonomisk förvaltning	20 343	18 216
Fastighetsförsäkring	20 297	18 950
Hyror, garage	24 619	22 201
Övriga förutbetalda kostnader	28 126	21 779
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>223 537</b>	<b>150 321</b>

## Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea, ränta 0,55 % bundet till 2024-08-21	10 478 302	10 518 332
Nordea, ränta 0,52 % bundet till 2023-10-18	-	11 397 380
	10 478 302	21 915 712
varav kortfristig del	-40 000	-80 000
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>10 438 302</b>	<b>21 835 712</b>

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.  
Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.





## Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Nordea, ränta 0,55 % bundet till 2022-07-20	-	11 395 620
Nordea, ränta 0,52 % bundet till 2023-10-18	11 357 380	-
Stadshypotek, ränta 2,76%, rörligt	11 365 620	-
	22 723 000	11 395 620
Varav kortfristig del av långfristig skuld	40 000	80 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 763 000</b>	<b>11 475 620</b>

Av föreningens lån förfaller 22 723 000 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet som tidigare om kreditgivaren inte säger upp det. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen detta lån som kortfristigt.

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fjärrvärme	27 983	29 365
El	64 996	53 259
Revision	20 000	15 000
Räntekostnader	77 886	27 572
Tillkommande kostnader terrasser	99 949	99 949
Förskottsaviserade avgifter/hyror	213 351	181 981
För hög debitering av andelstal kapital	-	29 075
Övriga upplupna kostnader	4 188	-
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>508 353</b>	<b>436 201</b>

## Not 13 Ställda säkerheter för skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	39 531 000	39 531 000
	<b>39 531 000</b>	<b>39 531 000</b>

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



## Underskrifter

Sundbyberg 2023-

Jan-Åke Nilsson  
Styrelseordförande

Lenart Andreasson

Lenart Bergman

Inga-Britt Valfridsson

Annika Lindevall

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## LENNART ANDREASSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19490315xxxx

IP: 146.70.xxx.xxx

2023-04-13 09:33:31 UTC



## INGA-BRITT VALFRIDSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19570918xxxx

IP: 85.227.xxx.xxx

2023-04-13 12:59:19 UTC



## Gustav Lennart Bergman

Styrelseledamot

Serienummer: 19480802xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2023-04-15 10:27:27 UTC



## JAN-ÅKE NILSSON

Styrelseordförande

Serienummer: 19600608xxxx

IP: 90.226.xxx.xxx

2023-04-15 13:46:54 UTC



## Annika Lindevall

Styrelseledamot

Serienummer: 19580204xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2023-04-17 16:54:30 UTC



## Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2023-04-17 17:06:31 UTC



Penneo dokumentnyckel: XDENT-SGSEK-SD07I-0PMWW-JUL YK-6770N

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>