

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastaden
Org.nr. 769626-8106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastaden för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastaden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping enligt datum för min elektroniska signering

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastaden

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 2022 och 2071.
- 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.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Peter Holmström	Ordförande
Gabriel Makdesi	Ledamot
Steve Redstorm	Ledamot
Dick Sjölund	Ledamot

Sofie Haaga	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Per Anders Örjan Karlsson	Suppleant Extern	Grant Thornton

Valberedning

Leif Sjöblom

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STENSÖTAN 1	2013	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme. Vattenburen värme via radiatorer. Värmeåtervinning med FX-aggregat.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 - 2015 och består av 3 flerbostadshus.

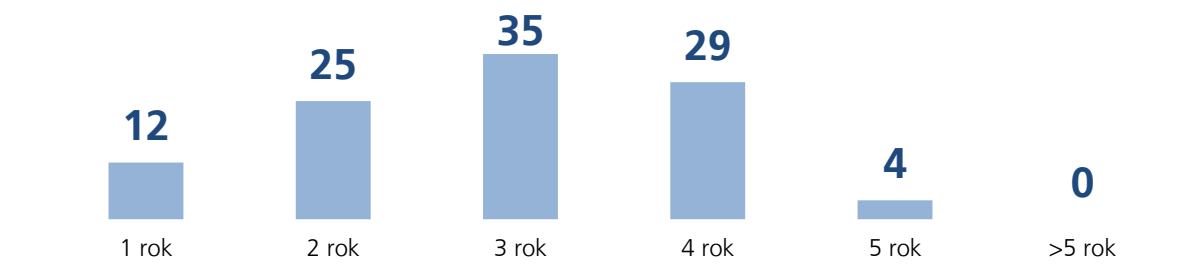
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 402 m², varav 7 100 m² utgör boyta och 302 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Puls & Träning	188 m ²	2026-02-28
Prestige	57 m ²	2023-12-31
POSH	57 m ²	2023-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stamspolning	2022
OVK	2021
Planerat underhåll	År
Målning träpartier vid entréer.	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

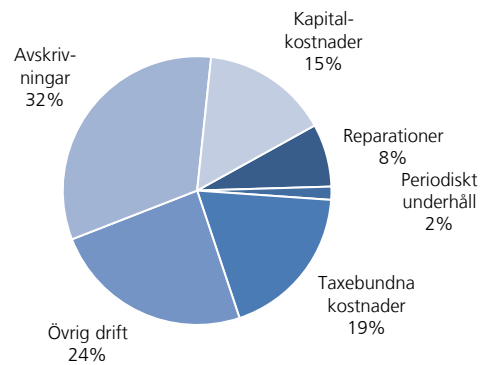
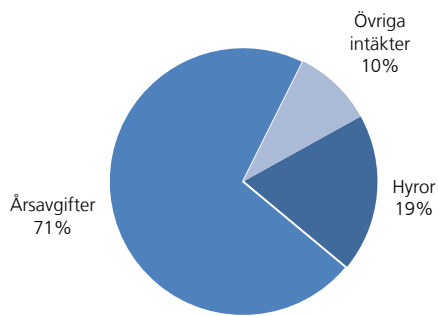
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Städpoolen Scandinavia AB
Snö & Halkbekämpning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärravläsning uppvärmning vatten	Minol Mätteknik AB
Återvinningskär i miljöstuga	Återvinningsbolaget AB
Marskötsel	PEAB Drift & Underhåll AB
TV/bredband/telefoni	Tele2
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 619 847	2 201 772
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 252 519	6 263 711
Finansiella intäkter	4 438	204
Minskning kortfristiga fordringar	119 552	0
Ökning av kortfristiga skulder	318 238	43 774
	6 694 747	6 307 688
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 449 715	3 340 145
Finansiella kostnader	1 000 951	688 835
Ökning av kortfristiga fordringar	0	160 634
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	2 700 000
	5 650 666	6 889 614
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 663 928	1 619 847
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 044 081	-581 925

*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

Under 2022 har föreningen genomfört stamspolning i lägenheterna och i de stående stammarna. I övrigt så har inga större underhållsarbeten utförts under året.

Föreningen har minskat amorteringstakten något med anledning av detta. Bedömningen är att föreningen klarar av det högre kostnadsläget utan att behöva höja avgifterna i närtid.

Hissarna besiktigades i april och den motordrivna garageporten vartannat år. Kontroll av rökluckor sker en gång per år. Föreningen anlitar Brandsäkra för det systematiska brandskyddsarbetet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelser under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 159
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 161

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	628	632	629	632
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 449	1 413	1 409	1 388
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 070	12 239	12 620	12 958
Elkostnad/m ² totalyta	70	46	33	41
Värmekostnad/m ² totalyta	48	43	39	44
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	21	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	135	93	147	153
Soliditet (%)	74	74	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-325	103	454	920
Nettoomsättning (tkr)	6 035	6 016	5 954	5 886

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 100 m² bostäder och 302 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	243 950 000	0	0	243 950 000
Fond för yttre underhåll	3 330 550	779 598	-593 175	3 144 127
S:a bundet eget kapital	247 280 550	779 598	-593 175	247 094 127
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	264 871	-779 598	696 670	347 799
Årets resultat	-325 149	-325 149	-103 495	103 495
S:a fritt eget kapital	-60 278	-1 104 747	593 175	451 294
S:a eget kapital	247 220 272	-325 149	0	247 545 421

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-325 149
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 044 469
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-779 598
summa balanserat resultat	-60 278

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

103 759
43 481

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 035 217	6 015 920
Övriga rörelseintäkter	Not 3	217 301	247 791
Summa rörelseintäkter		6 252 519	6 263 711

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 549 134	-2 753 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-680 890	-378 114
Personalkostnader	Not 6	-219 691	-208 636
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 131 440	-2 131 440
Summa rörelsekostnader		-5 581 155	-5 471 585

RÖRELSERESULTAT

671 364 **792 126**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 438	204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 000 951	-688 835
Summa finansiella poster		-996 513	-688 631

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-325 149 **103 495**

ÅRETS RESULTAT

-325 149 **103 495**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	331 396 847	333 528 287
Summa materiella anläggningstillgångar		331 396 847	333 528 287
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		331 396 847	333 528 287
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		44 187	7 856
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 664 112	1 668 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	107 900
Summa kortfristiga fordringar		2 708 299	1 783 770
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 708 299	1 783 770
SUMMA TILLGÅNGAR		334 105 145	335 312 057

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 950 000	243 950 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 330 550	3 144 127
Summa bundet eget kapital		247 280 550	247 094 127
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		264 871	347 799
Årets resultat		-325 149	103 495
Summa fritt eget kapital		-60 278	451 294
SUMMA EGET KAPITAL		247 220 272	247 545 421
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	44 800 000	65 450 000
Summa långfristiga skulder		44 800 000	65 450 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	40 900 000	21 450 000
Leverantörsskulder		166 157	166 013
Skatteskulder		347	3 116
Övriga skulder		76 541	47 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	941 828	649 537
Summa kortfristiga skulder		42 084 874	22 316 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		334 105 145	335 312 057

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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 458 998	4 488 684
Hyror lokaler momspliktiga	437 602	426 678
Hyror parkering moms	4 800	3 600
Hyror garage moms	127 200	187 946
Hyror parkering	23 600	33 000
Hyror garage	601 393	616 748
Bredbandsintäkter	142 303	109 620
Hysesrabatt	-500	-59 500
Varmvattenintäkter	183 332	184 601
Elintäkter laddstolpe moms	1 245	0
Överlåtelse/pantsättning	31 154	0
Avgift andrahandsuthyrning	24 153	24 600
Öresutjämning	-62	-57
	6 035 217	6 015 920

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	210 376	128 435
Övriga erhållna bidrag	0	107 900
Övriga intäkter	6 925	11 456
	217 301	247 791

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	30 384	14 796
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	28 999	27 077
	Snöröjning/sandning	39 747	77 243
	Städning entreprenad	69 124	68 146
	Städning enligt beställning	24 928	11 178
	Mattvätt/Hyrmattor	20 494	20 219
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	62 486
	Hissbesiktning	9 680	12 014
	Bevakning	43 764	31 849
	Garage/parkering	2 039	0
	Sophantering	1 625	0
	Serviceavtal	97 686	65 898
	Förbrukningsmateriel	8 558	8 157
	Teleport/hissanläggning	11 922	10 712
	Brandskydd	41 707	73 064
	Fordon	0	878
		430 657	483 716
	Reparationer		
	Lokaler	8 202	8 396
	Sophantering/återvinning	42 395	4 406
	Entré/trapphus	2 051	0
	Lås	21 567	2 417
	VVS	52 200	28 587
	Värmeanläggning/undercentral	39 788	8 069
	Ventilation	39 133	32 418
	Elinstallationer	25 566	18 609
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 602	2 771
	Hiss	131 039	184 985
	Mark/gård/utemiljö	0	22 936
	Garage/parkering	25 777	36 185
	Skador/klotter/skadegörelse	59 848	6 353
	Vattenskada	39 394	9 509
		498 561	365 641
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	125 809
	VVS	103 759	0
	Garage/parkering	0	467 367
		103 759	593 176
	Taxebundna kostnader		
	El	519 344	343 294
	Värme	352 477	316 229
	Vatten	133 986	155 957
	Sophämtning/renhållning	220 945	203 318
	Grovsopor	1 298	38 930
		1 228 051	1 057 728
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	98 590	92 979
	Kabel-TV	150 855	118 644
	Bredband	0	3 511
		249 445	215 134
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 660	38 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 549 134	2 753 394

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	5 892	1 955
	Juridiska åtgärder	194 204	15 512
	Inkassering avgift/hyra	7 315	962
	Hyresförluster	300	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 117	15 498
	Föreningskostnader	1 246	6 362
	Fritids- och trivselkostnader	1 126	3 088
	Förvaltningsarvode	333 764	290 296
	Förvaltningsarvoden övriga	6 296	0
	Administration	59 437	8 387
	Korttidsinventarier	0	3 557
	Konsultarvode	47 112	24 538
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 080	7 960
		680 890	378 114
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	167 976	159 242
	Sociala kostnader	51 715	49 394
		219 691	208 636
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 131 440	2 131 440
		2 131 440	2 131 440

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	346 358 300	346 358 300
	Utgående anskaffningsvärde	346 358 300	346 358 300
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 830 013	-10 698 573
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 131 440	-2 131 440
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 961 453	-12 830 013
	Planenligt restvärde vid årets slut	331 396 847	333 528 287
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	89 558 300	89 558 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	180 136 000	140 851 000
	Taxeringsvärde mark	79 730 000	70 949 000
		259 866 000	211 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	256 000 000	208 000 000
	Lokaler	3 866 000	3 800 000
		259 866 000	211 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	184	3 289
	Skattefordran	0	313
	Klientmedel hos SBC	1 609 592	1 619 847
	Fordringar kreditfakturer	0	44 565
	Räntekonto hos SBC	1 054 335	0
		2 664 112	1 668 014
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Bidrag Klimatklivet	0	0
	Övriga erhållna bidrag	0	107 900
		0	107 900
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 144 127	2 588 856
	Reservering enligt stadgar	779 598	635 400
	Reservering enligt avräkning	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-593 175	-80 129
	Vid årets slut	3 330 550	3 144 127

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,320 %	20 300 000	20 900 000	2023-10-30
Nordea	0,880 %	20 400 000	21 000 000	2024-10-16
Nordea	1,000 %	25 000 000	25 000 000	2026-10-21
Nordea	2,489 %	20 000 000	20 000 000	2023-10-31
Summa skulder till kreditinstitut		85 700 000	86 900 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 900 000	-21 450 000	
		44 800 000	65 450 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 700 000 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.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	102 508 300	102 508 300

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	169 050	119 000
Sociala avgifter	53 116	37 390
Ränta	164 477	0
Avgifter och hyror	555 185	493 147
	941 828	649 537

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Enligt underhållsplanen ska träpartier vid entréer renoveras 2024. Styrelsen har valt att tidigarelägga detta och planerar att göra detta redan under våren 2023.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2023

Peter Holmström
Ordförande

Gabriel Makdesi
Ledamot

Steve Redstorm
Ledamot

Dick Sjölund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor