

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bysätra 1

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-06 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

Liselott Jonsson	Ordförande	
Tsehay Afewerki	Ledamot	
Romeal Assefa	Ledamot	Avgått
Christopher Eneh	Ledamot	
Sara Jalal	Ledamot	
Mubarek Tajudin	Ledamot	
Patrik Persson	Suppleant	
Leena Ristolainen	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 28 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Joakim Häll	Ordinarie Extern	BoRevision
Martin Ojeda	Ordinarie Intern	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-14.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-14. Extra stämma med anledning av fyllnadsval.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-14. Extra stämma med anledning av stambyte

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bysätra1	2021	Stockholm

Föreningen äger tomtmarken.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1965 - 2008 och består av 4 flerbostadshus.

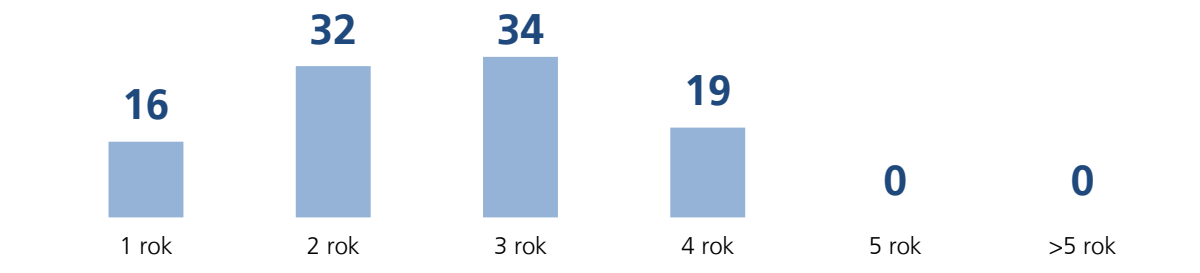
Värdeåret är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 710 m<sup>2</sup>, varav 7 710 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 37 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Miljörum

cykelrum i 28

cykelrum i 34

cykelrum i 42

cykelrum i 50

barnvagnrum i 28

barnvagnrum i alla portar

30,32,34,36,40,42,44,48,50,52

### Teknisk status

Föregående styrelse har med stöd av ombildningskonsulten låtit upprätta en teknisk besiktning och en underhållsplan till den ekonomiska planen i samband med förvärvet av fastigheten. Föregående styrelse har även med stöd av SBC upprättat en underhållsplan 2022 som sträcker sig till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Pågående stambyte hus 30-36	2022 - 2023	Avslutas mars 2023
Stambyte port 40-44	2022	
Stambyte port 48-52	2021 - 2022	
Ventilationskanaler, rensning	2022	
Installation laddstolpar	2022	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Takpapp K44-30	2025	
Takpapp inl plåtdetaljer K48-52	2025	
OVK	2023	
SBA	2023	
Besiktning lekplats	2023	
Maskinpark/tvättstuga	2023	Avslutas april/maj
Stambyte port 30-32	2024/2025	
Hisslina, K28, byte	2024	
Spolning avloppstammar K28	2024	
Stamventiler K50-30	2025	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
trädgårds och mark avtal	Tingvala
städsavtal	Silux
tekniskförvaltning, ekonomiförvaltning och fastighetsskötsel	SBC
internet	tele2
fiber	stokab
internet och porttelefon	telia
parkering	smart park
övervakningskameror	Widsec ab
vatten	stockholmsvatten
el	Godel
fjärrvärmn	Stockholms exergi
el	ellevio
stambyten	Dinex AB
Hiss i hus 28	Aseka

### Föreningens ekonomi

#### Medlemsavgift

Med anledning av alldeles för låga avgifter, ökade kostnader pga. stambyte och inflationen har medlemsavgiften höjts med 50 % från juli 2022 och med ytterligare 30 % från oktober 2022. Styrelsen har vidare beslutat om ytterligare avgiftshöjning med 30 % från 2023-01-01 pga. förväntad högre ränta 2023.

Medlemsavgiften är 863 kr/kvm/år från 2023.

Totala medlemsintäkter per år beräknas till 4 367 781 kr.

#### Vakanta lägenheter

Föreningen har 5 vakanta lägenheter som renoverats och som ska till försäljning under 2023.

Försäljningsintäkterna kommer användas för att amortera våra lån samt ökar våra medlemsintäkter med 284 790 kr per år vilket innebär att medlemsintäkter per år beräknas till 4 652 571 kr när lägenheterna har sålts.

#### Hyror

Den årliga hyreshöjningen för 2022 är satt 1,8 %.

Den årliga hyreshöjningen för 2023 är satt 4,75 %.

Till följd av standardförbättrande åtgärder har hyrorna för de som omfattas av badrumsrenoveringen höjts med 20-30 % inkl. årlig hyreshöjning.

Totala hyresintäkter efter att de nya hyrorna verkställs från april 2023 uppgår till 3 161 712 kr per år

Totala parkeringsavgifter 308 000 kr

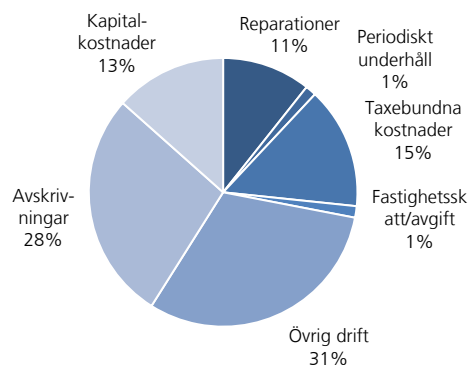
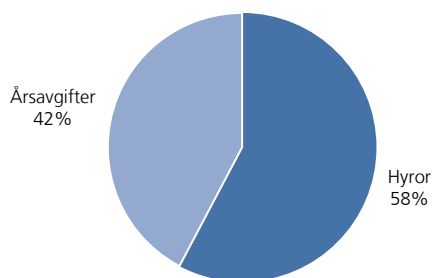
### Kostnader:

Föreningen har haft flera extraordinära kostnader år 2022 kopplat till det omfattande stambytesprojektet. Dessa utgör kostnader för reparation av vattenskador, andra skador såsom asbestsanering, underhåll av källare (dragning av el), dragning av nya ventilationsrör m.m. Därtill har föreningen haft extraordinära kostnader för projektledning (konsultarvode) av stambyte, administrativa kostnader kopplat till stambytet samt juridiska åtgärder.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>26 569 820</b>
<b>INBETALNINGAR</b>	
Rörelseintäkter	5 589 323
Finansiella intäkter	5 098
Minskning kortfristiga fordringar	1 750 358
Medlemsinsatser	2 230 000
Ökning av långfristiga skulder	8 789 047
Ökning av kortfristiga skulder	3 006 001
	<b>21 369 826</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 598 134
Finansiella kostnader	1 504 050
Ökning av materiella anläggningstillgångar	26 495 437
Ökning av kortfristiga fordringar	0
	<b>34 597 621</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>13 342 026</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-13 227 795</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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambytet i port 52-42 är avslutat.

### Särskild granskning

Den särskilda granskningen begärdes av en minoritet av föreningen på initiativ av medlemmar i nuvarande styrelse och avslutades under okt/nov 2022. Granskningen bekräftar flera av de fel som föreningen påpekat i föregående styrelsearbete vad gäller bristfällig kommunikation till föreningens medlemmar och ingående av ett omfattande entreprenadavtal (stambyte) utan stämmobeslut samt utan att säkerställa finansiering. Granskningens bedömning är att styrelsens avsikter har varit goda men bristfälliga pga. okunskap, oaktsamhet och brist på rutiner och samarbetsförmåga. På rekommendation av granskningen har föreningen inte beviljat föregående styrelse ansvarsfrihet. Styrelsen överväger att inleda en stämningprocess mot föregående styrelse.

### Tessin-lånet

Under 2022 tog föreningen upp lån på totalt 20,8 MSEK hos Tessin för att finansiera stambytet. Från försäljningen av lägenheter under 2021/2022 amorterade föreningen cirka 12 MSEK till Danske Bank. Föreningens samlade lån uppgår nu till 105,7 MSEK. Efter avslutad stambyggnation har styrelsen påbörjat en låneupphandling för att omplacera Tessin-lånet till en annan bank. Det är av avgörande betydelse för föreningens ekonomi att föreningen lyckas med refinansieringen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Överlåtelse under året: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88

Tillkommande medlemmar: 25

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	495	365
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	971	819
Lån/m <sup>2</sup> totalyta	13 712	12 450
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	92	53
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	195	80
Soliditet (%)	47	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	- 5 5 9 9	-2 088
Nettoomsättning (tkr)	5 583	3 025

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 7 710 m<sup>2</sup> bostäder.

Kostnader för 2021 är upptagna endast för andra halvåret 2021 (då föreningen tillträdde fastigheten slutet av juni 2021). Detta skapar missvisande jämförelse i nyckeltalen.

## 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	101 030 000	2 460 000	0	98 570 000
Upplåtelseavgifter	10 331 506	230 000	0	10 561 506
Fond för yttre underhåll	400 385	304 585	0	95 800
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>111 761 891</b>	<b>2 534 585</b>	<b>0</b>	<b>109 227 306</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-2 488 097	304 585	-2 087 712	-95 800
Årets resultat	-5 599 618	-5 599 618	2 087 712	-2 087 712
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 087 715</b>	<b>-5 904 203</b>	<b>0</b>	<b>-2 183 512</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>103 674 176</b>	<b>-3 369 618</b>	<b>0</b>	<b>107 043 794</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 599 618
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 183 512
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-304 585</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 087 715</b>

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

<u>400 385</u>
<b>-7 687 330</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	5 582 582	3 024 768
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 741	6 687
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 589 323</b>	<b>3 031 455</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 706 347	-1 533 121
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 863 746	-1 140 633
Personalkostnader	Not 6	-28 041	-2 628
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 091 855	-1 824 546
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 689 989</b>	<b>-4 500 928</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>-4 100 666</b>	<b>-1 469 473</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 098	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 504 050	-618 239
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 498 953</b>	<b>-618 239</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 599 618</b>	<b>-2 087 712</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 599 618</b>	<b>-2 087 712</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	174 032 248	177 124 103
Pågående byggnation	Not 9	30 374 612	3 879 175
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>204 406 861</b>	<b>181 003 279</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>204 406 861</b>	<b>181 003 279</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 010	390 930
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	13 126 774	1 837 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	100 654	94 891
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 242 439</b>	<b>2 323 686</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		238 939	26 135 845
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>238 939</b>	<b>26 135 845</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 481 378</b>	<b>28 459 531</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>217 888 239</b>	<b>209 462 809</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		111 361 506	109 131 506
Fond för yttre underhåll	Not 12	400 385	95 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>111 761 891</b>	<b>109 227 306</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 488 097	-95 800
Årets resultat		-5 599 618	-2 087 712
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 087 715</b>	<b>-2 183 512</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>103 674 176</b>	<b>107 043 794</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	84 343 917	96 384 870
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>84 343 917</b>	<b>96 384 870</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 373 420	543 420
Leverantörsskulder		3 009 274	367 453
Skatteskulder		153 419	0
Övriga skulder		3 455 490	4 454 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 878 544	669 044
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 870 146</b>	<b>6 034 145</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>217 888 239</b>	<b>209 462 809</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	70 år	70 år
Stomkomplett. för.	37 år	37 år
Stomkomplett. medl.	37 år	37 år
Värmesystem	20 år	20 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	22 år	22 år
Luftbehandlingssyst.	17 år	17 år
Stamledningar VA	37 år	37 år
Fasader/balkonger	20 år	20 år
Fönster/dörrar, port	25 år	25 år
Yttertak	10 år	10 år
Utemiljö allmänt	12 år	12 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 342 124	802 702
Årsavgifter - bortfall	0	-230 952
Hyror bostäder	2 820 391	2 137 051
Hyresbortfall	0	-2 967
Hyror lokaler	70 000	148 276
Hyror parkering	308 800	170 655
Överlåtelse/pantsättning	33 569	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 607	0
Öresutjämnning	92	2
	<b>5 582 582</b>	<b>3 024 768</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	0	5 400
	Återbäring försäkringsbolag	-2 640	0
	Övriga intäkter	9 381	1 287
		<b>6 741</b>	<b>6 687</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	15 773	31 140
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	13 704	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 239	7 625
	Snöröjning/sandning	72 297	25 000
	Städning entreprenad	159 479	65 213
	Städning enligt beställning	5 516	6 990
	Gemensamma utrymmen	969	9 439
	Garage/parkering	0	7 000
	Sophantering	0	15 555
	Serviceavtal	6 003	0
	Förbrukningsmateriel	16 738	7 991
	Teleport/hissanläggning	938	0
	Störningsjour och larm	5 526	43 169
		<b>310 181</b>	<b>219 122</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	72 935	0
	Gemensamma utrymmen	0	4 820
	Tvättstuga	52 428	31 025
	Entré/trapphus	0	10 176
	Lås	82 870	27 783
	VVS	2 079	15 776
	Elinstallationer	9 178	36 097
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 624	28 475
	Hiss	1 313	0
	Fönster	13 448	0
	Mark/gård/utemiljö	0	60 768
	Garage/parkering	0	3 813
	Skador/klotter/skadegörelse	11 113	6 041
	Vattenskada	933 233	0
		<b>1 194 221</b>	<b>224 774</b>

**Forts.Not 4**

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	49 474	0
Hyreslägenheter	80 311	0
Gemensamma utrymmen	4 700	0
VVS	9 659	0
	<b>144 144</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	422 149	161 348
Värme	713 006	408 319
Vatten	340 154	181 330
Sophämtning/renhållning	155 589	90 888
Grovsopor	10 406	12 047
	<b>1 641 304</b>	<b>853 932</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	167 214	93 832
Kabel-TV	48 146	27 101
Bredband	47 718	27 516
	<b>263 078</b>	<b>148 449</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>153 419</b>	<b>86 844</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 706 347</b>	<b>1 533 121</b>

**Not 5**

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kreditupplysning	3 326	1 250
Medlemsinformation	2 137	1 000
Tele- och datakommunikation	24 646	8 454
Juridiska åtgärder	809 285	279 520
Inkassering avgift/hyra	11 755	7 678
Revisionsarvode extern revisor	34 656	0
Föreningskostnader	37 780	0
Styrelseomkostnader	7 637	10 347
Fritids- och trivselkostnader	0	2 895
Studieverksamhet	0	5 000
Förvaltningsarvode	472 049	262 298
Förvaltningsarvoden övriga	0	27 588
Administration	772 832	139 293
Korttidsinventarier	10 700	0
Konsultarvode	669 034	387 521
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 910	7 790
	<b>2 863 746</b>	<b>1 140 633</b>

**Not 6**

PERSONALKOSTNADER	2022	2021
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	21 500	2 000
Sociala kostnader	6 541	628
	<b>28 041</b>	<b>2 628</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	1 053 197	636 737
	Yttertak K3	178 055	103 866
	Fasader/balkonger K3	207 731	121 176
	Fönster/dörrar och portar K3	148 379	86 555
	Stomkomplettering förening K3	189 736	110 679
	Stomkomplettering medlem K3	355 754	207 523
	Stamledningar VA K3	118 585	69 174
	Värmesystem K3	276 975	161 569
	Luftbehandlingssystem K3	217 906	127 112
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	193 305	111 353
	Hissar K3	33 576	19 586
	Utemiljö allmänt K3	118 656	69 216
		<b>3 091 855</b>	<b>1 824 546</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	178 948 649	0
	Nyanskaffningar	0	178 948 649
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>178 948 649</b>	<b>178 948 649</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 824 546	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 091 855	-1 824 546
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 916 401</b>	<b>-1 824 546</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>174 032 248</b>	<b>177 124 103</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	55 713 392	55 713 392
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	65 200 000
	Taxeringsvärde mark	35 800 000	30 600 000
		<b>126 800 000</b>	<b>95 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	126 800 000	95 800 000
		<b>126 800 000</b>	<b>95 800 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	30 374 612	3 879 175
		<b>30 374 612</b>	<b>3 879 175</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	48	0
	Klientmedel hos SBC	12 051 466	433 975
	Fordringar	23 640	1 403 890
	Räntekonto hos SBC	1 051 621	0
		<b>13 126 774</b>	<b>1 837 865</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	71 565	67 023
	Kabel-TV	0	12 034
	Bredband	23 805	10 550
	Tele-och datakommunikation	5 284	5 284
		<b>100 654</b>	<b>94 891</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	95 800	0
	Reservering enligt stadgar	304 585	95 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>400 385</b>	<b>95 800</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Danske Bank	1,170 %	18 113 992	18 113 992	2024-07-01
	Danske Bank	1,390 %	17 298 862	17 842 282	2026-06-30
	Danske Bank	3,500 %	31 360 491	42 858 024	2024-07-01
	Danske Bank	3,500 %	18 113 992	18 113 992	2024-07-01
	Tessin	7,500 %	10 000 000	0	2023-09-29
	Tessin	9,000 %	10 830 000	0	2023-09-29
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>105 717 337</b>	<b>96 928 290</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 373 420	-543 420	
			<b>84 343 917</b>	<b>96 384 870</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 103 253 084 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	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	119 000 000	97 200 000
<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Städning entreprenad	0	7 500
	El	36 627	53 408
	Värme	0	116 989
	Vatten	35 088	26 229
	Sophämtning	30 128	26 297
	Ränta	296 952	4 585
	Avgifter och hyror	156 847	434 036
	Juridiska åtgärder	141 750	0
	Lås	13 308	0
	Vattenskada	271 975	0
	Byggnad	49 474	0
	Källare	724 625	0
	Värme	108 731	0
		<b>1 878 543</b>	<b>669 044</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avslutad stambytes och badrumsrenoveringsprojekt (port 52-34)



---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Liselott Jonsson  
Ordförande

Tsehay Afewerki  
Ledamot

Mubarek Tajudin  
Ledamot

Christopher Eneh  
Ledamot

Sara Jalal  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023







Joakim Häll  
Extern revisor

Martin Ojeda  
Intern revisor

# PENNEO

E [ Y ` S f g d W d ` S [ V W f f S Va ] g \_ W ` f W ä d ä d g e [ V [ W ] S f T [ Y W S \_ V W W ` Wa 3 F W U ] ` S d ` S e [ V W ` f [ f W f Z S d ^ S Y d S f e l a U Z h [ e S e

? W V \_ [ ` e [ Y ` S f g d T W ] d ä X f S d \ S Y [ ` ` W Z æ ^ ^ W f a U Z S

<p><b>MUBAREK TAJUDIN</b> Styrelseledamot Serienummer: 19940215xxxx IP: 83.252.xxx.xxx 2023-06-27 19:43:58 UTC</p> 	<p><b>Tsehaye Afewerki</b> Styrelseledamot Serienummer: 19780927xxxx IP: 31.209.xxx.xxx 2023-06-27 19:56:43 UTC</p> 
<p><b>Sara Jalal</b> Styrelseledamot Serienummer: 19720924xxxx IP: 85.224.xxx.xxx 2023-06-27 21:20:07 UTC</p> 	<p><b>LISELOTTE JONSSON</b> Styrelseordförande Serienummer: 19640109xxxx IP: 90.129.xxx.xxx 2023-06-27 21:59:59 UTC</p> 
<p><b>Christopher Okwuchokwu Eneh</b> Styrelseledamot Serienummer: 19671009xxxx IP: 80.217.xxx.xxx 2023-06-27 22:01:37 UTC</p> 	<p><b>Martin Ojeda</b> Revisor Serienummer: 19780920xxxx IP: 195.252.xxx.xxx 2023-06-28 08:56:26 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: ZOCZU-UBVSM-KIOSY-EESUG-GHZMB-TS8TE

6 W f f S Va ] g \_ W ` f ä d V [ Y [ f S ^ I 6 W Y ` W d S a g [ W S W V ä \_ [ B W a g W a V D U S e f W d v a T f o d X W W B W f ä W V U e [ Y ` W d [ ` Y e V S f S ` [ Va ] g \_ W ` f W f ä d e ä ] d S V ä U Z h S T ^ [ V W d S R Y W 6 W f S S S V f O S W f S a d d y W ` W d Z S e Z h ä d V W f Z a e V W f a d [ Y [ ` W ^ S Va ] g \_ W [ f W f W Z æ ö ä ] g e z W W f W S d ä ä ` V d e s f f a U Z f [ V e e f ä \_ W V U W W d f f [ X [ ] S f X d æ ` W ` T W f d a V V f d W V \ W b S d f z 3 ^ ^ ] d k b f a Y d S X [ e ] [ ` X a d \_ S f [ ` ` W e ^ g f W ` [ V W ` S B 6 8 t X ö d X d S \_ f [ V S 6 g h S ] \$ V W d h W d V K d V d e S a d S [ X d [ a e h ] e S / a [ ] g X a W W S W S [ f a r ` V S ` h ä ` V S B W ` ` W a e h [d å å å  
6 W f f S Va \] g \\_ W ` f ä d e \] k V V S f Y W ` a \\_ W f f 3 V a T W 5 6 E U W d f \[ X \[ \] S f z @ ä d V g ö b b ` S d](https://penneo.com/validat_ X [ ` ` e</a></p></div><div data-bbox=)

# PENNEO

E [ Y ` S f g d W d ` S [ V W f f S Va ] g \_ W ` f W ä d ä d g e [ V [ W p S f T Y W W S \_ V W W ` Wa 3  
F W U ] ` S d ` S e [ V W ` f [ f W f Z S d ^ S Y d S f e l a U Z h [ e S e

? W V \_ [ ` e [ Y ` S f g d T W ] d ä X f S d \ S Y [ ` ` W Z æ ^ ^ W f a U Z S

**Joakim Häll**

**Revisor**

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-06-29 07:18:29 UTC



Penneo dokumentnyckel: ZOCZU-UBVSM-KIO5Y-EESUG-GHZMB-TSBE

6 W f f S Va ] g \_ W ` f ä d V [ Y [ f S ^ i 6 W Y ` W d V S a g [ W S W V ä \_ [ B W a g W W a V D U S e f W d v a T f g d X W W B W f ` W a V V U  
e [ Y ` W d [ ` Y e V S f S ` [ Va ] g \_ W ` f W f ä d e ä ] d S W ` S a f U e Z d H i [ S U B W V W W V S 2 b W W ` 6 W a f X S B S V E O S W S a d d y Y W ` W d V  
Z S e Z h ä d V W f Z a e V W f a d [ Y [ ` W ^ S Va ] g \_ W [ f W f W Z æ ö ä ] g e z W W f W S d ä ä ` V d e s f f a U Z f [ V e e f ä \_  
\_ W V W W d f [ X [ ] S f X d æ ` W ` T W f d a V V f d W W \ W b S d f z 3 ^ ^ ] d k b f a Y d S X [ e ] [ ` X a d \_ S f [  
[ ` ` W e ^ g f W ` [ V W ` S B 6 8 t X ö d X d S \_ f [ V S 6 g h S ] \$ V W d h W d V i K d \_ V d e s a d S [ X d [ a e h ] e S z a [ ] g X a W W S W S [ f a f ` V  
S ` h ä ` V S B W ` ` W a e h <https://penneo.com/validate> d X [ ` ` e  
: g d \_ S ` h W d [ X [ W d S d a d [ Y [ ` S ^ [ f W f W ` Z a e Va ] g \_ W ` f W f  
6 W f f S Va ] g \_ W ` f ä d e ] k V V S f Y W ` a \_ W f f 3 V a T W 5 6 E U W d f [ X [ ] S f z @ ä d V g ö b b ` S d