

## 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		43 572 548	43 572 548
Fond för yttre underhåll		424 995	1 207 887
Summa bundet eget kapital		43 997 543	44 780 435
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 935 796	-4 269 494
Årets resultat		-483 990	-1 449 194
Summa fritt eget kapital		-5 419 786	-5 718 688
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 577 757</b>	<b>39 061 747</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	240 000	480 000
Leverantörsskulder		137 548	208 280
Övriga skulder		577 360	62 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		264 802	244 233
Summa kortfristiga skulder		1 219 710	995 219
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 797 467</b>	<b>40 056 966</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnad	80 år	80 år
Bredband	10 år	10 år
Yttre anläggning	10 år	10 år
Kodlås	15 år	15 år
Fasad	20 år	20 år
Markanläggning	15 år	15 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.

#### 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.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 052 340	1 052 340
Hyror	832 678	876 507
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 076	8 089
Övriga hyresintäkter	9 519	6 026
	<b>1 905 613</b>	<b>1 942 962</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	1 200	1 479
<b>Summa</b>	<b>1 200</b>	<b>1 479</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	60 263	99 201
Städning	33 834	27 310
Tillsyn, besiktning, kontroller	38 929	57 947
Trädgårdsskötsel	5 965	19 964
Snöröjning	25 426	51 389
Reparationer	195 216	74 477
El	61 576	48 446
Uppvärmning	345 001	355 644
Vatten	105 396	91 651
Sophämtning	60 189	72 612
Försäkringspremie	55 100	53 234
Fastighetsavgift bostäder	60 760	58 360
Fastighetsskatt lokaler	85 020	77 670
Övriga fastighetskostnader	66 736	40 535
Kabel-tv/Bredband/IT	76 339	67 480
Förvaltningsarvode ekonomi	60 416	57 828
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 560	7 217
Panter och överlåtelse	12 078	13 037
Juridiska åtgärder	30 941	140 251
Övriga externa tjänster	7 626	8 638
	<b>1 388 371</b>	<b>1 422 891</b>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	105 200	1 076 193
Tvättstuga	42 752	
Lås	17 392	
Gård	19 291	
Övrigt		134 697
	<b>184 635</b>	<b>1 210 890</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 573 006</b>	<b>2 633 781</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	3 004	3 287
Konsultarvode	65 333	10 887
Revisionsarvode	22 919	21 486
<b>Summa</b>	<b>91 256</b>	<b>35 660</b>

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	29 583 925	29 583 925
-Ombyggnad	4 583 541	4 583 541
-Mark	15 930 250	15 930 250
-Markanläggning	727 836	727 836
	50 825 552	50 825 552
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 759 409	-11 039 814
-Årets avskrivning enligt plan	-722 055	-719 595
	-12 481 464	-11 759 409
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>38 344 088</b>	<b>39 066 143</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	36 767 000	33 161 000
Mark	76 735 000	64 606 000
	113 502 000	97 767 000
Bostäder	105 000 000	90 000 000
Lokaler	8 502 000	7 767 000
	113 502 000	97 767 000

### Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	-	569 312
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>569 312</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2023-04-20	2,62%	240 000	120 000	720 000
			<b>240 000</b>	<b>120 000</b>	<b>720 000</b>

#### Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	240 000
	<u>240 000</u>

Föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen, därför kvalificeras detta lån som kortfristig.

### Övriga noter

#### Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 062 000	17 062 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 062 000</b>	<b>17 062 000</b>

#### Not 10 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

#### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm den 2023-

Thomas Göransson  
Styrelseordförande

Michael Ulfendahl  
Styrelseledamot

Lars Carlestam  
Styrelseledamot

Petra Ringström  
Styrelseledamot

James Martin  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-

Bengt Beergrehn  
Auktoriserad 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 resultatet 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.



# 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."

## PETRA FRANCISKA RINGSTRÖM OXHAMRE

Styrelseledamot

Serienummer: 19821025xxxx

IP: 185.81.xxx.xxx

2023-05-26 15:36:41 UTC



## Thomas Mattias Göransson

Ordförande

Serienummer: 19790809xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-05-26 15:49:22 UTC



## James Martin

Styrelseledamot

Serienummer: 19630413xxxx

IP: 185.81.xxx.xxx

2023-05-26 15:51:02 UTC



## MICHAEL ULFENDAHL

Styrelseledamot

Serienummer: 19560127xxxx

IP: 185.81.xxx.xxx

2023-05-26 15:57:41 UTC



## Lars Carlestam

Styrelseledamot

Serienummer: 19630721xxxx

IP: 185.81.xxx.xxx

2023-05-26 23:27:54 UTC



## Bengt Ivar Beergrehn

Revisor

Serienummer: 19561104xxxx

IP: 78.67.xxx.xxx

2023-05-27 08:50:34 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst 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>