

Årsredovisning för
Brf Snickaren 15
769602-9052

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Noter	12-15
Övriga noter	16
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snickaren 15 (769602–9052), med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas gemensamma ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler (såsom vindförråd, tvättstugor, cykelförråd m.m.) åt medlemmarna för nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-20 och nuvarande stadgar gäller från 2020-02-18.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening, även kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

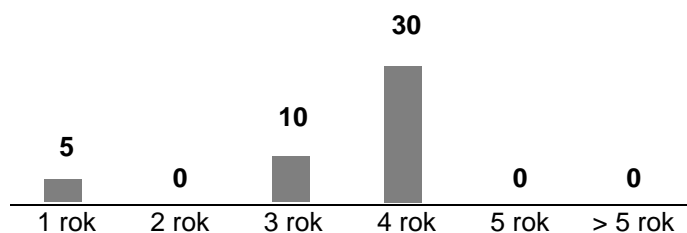
Föreningen äger fastigheten Snickaren 15 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Odengatan 28, 30 och 32. Den förvärvades (tillträdde) 2005-09-30. Marken innehas med äganderätt. Föreningen är momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg

Fastigheten bebyggdes år 1966–1967 av Fastighets AB Hufvudstaden och består av 1 flerbostadshus med tre trapphus. Huset, som ritades av Arkitekt Kjell Ödeen, består av sex våningar, vind samt garage i två plan med spolplatta, teknik och förrådsutrymmen, totalt 9 våningar. När fastigheten byggdes var inriktningen att hålla nere de framtida drifts- och underhållskostnaderna så långt det var möjligt. Som en del av detta valdes material i form av fasadtegel, koppartak, fönsterkarmar av teak, kakel i entréer och trapphus, isolering med Foamglas på innergården m.m. Byggnaden har en betongstomme och är grundlagd på berg. Fastigheten är i gott skick. Byggnaden uppvärms med fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7.320 kvm, varav 5.000 kvm utgör lägenhetsyta och 2.320 kvm utgör lokalyta (inklusive garage, tvättstugor, förråd teknikutrymmen mm) enligt nedanstående:

Antal	Benämning	Total Yta (kvm)
44	Lägenheter, bostadsrätt	4863
1	Lägenheter, hyresrätt	137
9	Lokaler, hyresrätt	2320
	varav Garageplatser/förråd under markplan utgör	1248

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta
7-Eleven	167 kvm
Frisör, Creative Sisters	105 kvm
Optiker, Katarina Lindbäck	58 kvm
Tidningar, tobak & postombud	135 kvm
Apotek, Kronans Apotek	268 kvm
Internet/bredband, Layer & Mesh	368 kvm
Leksaker, Lekcenter	104 kvm
Basstation, Telia	10 kvm

Gemensamhetsutrymmen

Medlemmarna har fri tillgång till två tvättstugor på vinden, samt snickarbod, föreningslokal, spolplatta och gym i garageplanen.

Återvinningsrum

På övre garageplan finns ett återvinningsrum för tidningar, glas, plast, wellpapp m.m. Kostnaden för detta ingår i avgiften.

Garageplatser

Varje lägenhet har möjlighet att få en garageplats som tillåts överlåtas i samband med lägenhetsöverlåtelse till den nya medlemmen. Som medlem finns möjlighet att hyra ut denna garageplats. Infrastruktur för laddbox på egen garageplats finns.

Hemsida

www.snickaren15.se Hemsidans publika del innehåller beskrivning om föreningen, årsredovisningar, stadgar, renoveringsregler och kontaktuppgifter mm. Genom personligt login får medlemmarna tillgång till ytterligare information om föreningen samt regelbunden information från styrelsen.

Avgifterna

Medlemsavgifterna har sänkts med 23% år 2007, med 10% år 2010 och med 10% år 2014. Under år 2023 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Verksamhet 2022

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-19. På stämman deltog 25 medlemmar samt 5 medlemmar representerades genom fullmakt.

Styrelse efter stämman 2022 och fram till stämman 2023 är:

Matti Drisin	Ledamot t.om. 2024, ordförande
Carina Yrwing	Ledamot t.om. 2024, sekreterare
Adriana Lender	Ledamot t.om. 2023
Michael Sundström	Ledamot t.om. 2023
Athena Nikou	Ledamot t.om. 2024
Marianne Quarles van Ufford	Suppleant
Sören Ekman	Suppleant

Enligt stadgarna är ordinarie styrelsemedlemmar valda på två år och suppleanterna på ett år.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelserna har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Ulf Strauss, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Karin Kindahl Nordmark (sammankallande), Per Lorentz och Fredrik Piper.

Medlemsinformation

Av föreningens 44 medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Vid årets början var antalet medlemmar 71 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 73 st.

Överlåtelse-och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska hanteras av föreningen i samarbete med experter och entreprenörer. En fastighetsskötare från Veterankraft utför löpande skötsel av fastigheten och trappstädningen hanterats av Vanadis Care AB.

Festverksamhet

Föreningen har under året bjudit på förtäring vid kräftskiva.

Väsentliga händelser och underhåll under räkenskapsåret

1. Föreningen har förhandlat avtal med NABO som from 1 Jan 2023 är ny ekonomisk förvaltare
2. Brandbesiktning av fastigheten har gjorts i samarbete med WSP. Brandskyddet är gott i fastigheten.
3. Ett nytt passersystem för garaget, detta höjer säkerheten och förenklar driften.
4. Ventilationen i garage och affärslokaler har i slutet på året anpassats till rådande förhållanden vilket resulterar i lägre energiförbrukning
5. OVK godkänd
6. Byte av avloppsrör i garage för hus 32 och 30

Genomförda större underhålls-och investeringsåtgärder tidigare år.

Avloppssystemet

2006 och 2007 analyserades avloppssystemet av AB Avloppsteknik, varvid man bl.a. mätte avloppsrörens godstjocklek. Rören är s.k. centrifugalgjutna gjutjärnrör, vilket medför att den ursprungliga godstjockleken är jämn. AB Avloppsteknik bedömde år 2006 att systemets återstående livslängd då var minst 30 år, under förutsättning att löpande underhåll görs. Hela avloppssystemet har spolats och fotograferats. Svaga punkter i rörsystemet reparerades genom relining eller byttes ut. Defekta avloppsrör i källarplanen byts ut successivt.

2016 Bytes avloppsrör i garage, samt horisontella avloppsrör i taket hos ett par lokalhyresgäster

2017 högtrycksspolades fastighetens hela avloppssystem av AB Avloppsteknik. Samtidigt genomfördes en besiktning av samtliga lägenheters vatten och avloppsanslutningar i syfte att minska risken för oförutsedda vattenskadorna.

2018 reparerades/byttes ett avloppsrör i taket hos en medlem.

2021 har 4 avloppstick i hus 30, avloppsrör i gatuplan och källarplan på Odengatan 28 bytts ut. Vidare har avloppsrör i nedre garage spolats.

Balkonger och gård

2010 ersattes 16 gamla balkonger med nya och 8 nya byggdes. Alla balkonger har 4,5 kvm yta. Lägenheter med utgång till innergården har fått större uteplatser, ca 10 kvm, avgränsade med blomlådor. Eluttag har installerats på innergården.

2012 fick innergården konstgräs och växter i 30st trälådor belägna utefter gränsen mot övriga gårdar i kvarteret.

2020 köptes nya gårdsmöbler

Belysning i trapphus och garage

2008 installerades energibesparande garagebelysning med automatisk tändning.

2013 byttes entrebelysningen till energibesparande LED armaturer.

2017 byttes trapphusbelysningen till energibesparande LED armaturer.

Brandsäkerhet

2008 och 2012 har brandskyddet setts över. Brandsläckare har placerats i trapphus och garage. Nödbelysning har installerats i trapphus och garage. Utrymningsskyltar har satts upp.

2015 och 2016 byttes branddörrar på vinden och i källaren

2018 har samtliga brandsläckare ersatts med nya.

2021 har brandsäkerhet i lägenheterna kontrollerats.

Bredband

2008 installerades bredband som ägs av föreningen. Föreningen är ansluten via 1Gbit fiber till Stokab. Samtliga lägenheter har 100 Mbit/s bredbandsanslutning som ingår i avgiften.

Cykelparkering

Tre st garageplatser är reserverade för cykelparkering utöver ett cykelförråd totalt ca 65 platser.

Elcentraler / Säkringsskåp /Elinstallationer

2008 försågs alla lägenheter med moderna elskåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Lägenheterna testades för jordfel och de fel som hittades åtgärdades. 2016 gjordes en besiktning av husets Elcentraler vilket resulterade i att åtgärder genomfördes.

Entré/portar

2007 försågs de tre entréerna med nya ytterdörrar och dörrarna flyttades ut mot gatan nära på i liv med fasaden. I uppgång 32 installerades automatiska dörröppnare under 2008, dessa uppdaterades 2019 med rörelsestyrd öppning.

Fönster

2006 försågs samtliga fönster på våningarna 1 - 5 mot Roslagsgatan, Odengatan och Tulegatan med ljuddämpande glas i befintliga bågar. Under 2008 har efterjustering av tätninglisterna utförts. Efter detta har ljuddämpningen kontrollmätts och befunnits uppfylla gällande myndighetskrav.

Föreningslokal

2014 inreddes en föreningslokal för föreningsstämmor som även medlemmarna utan avgift kan utnyttja för egna fester och sammankomster. 2021 installerades WiFi i föreningslokalen.

Garage

2016 och 2017 genomförde två olika företag analyser av sprickor i garagets golv, med förslag på olika åtgärdsprogram.

2021 påbörjades ny kartläggning av sprickor i syfte att upprätta en underhållsplan som grund för kommande renovering.

Hissar

2015 byttes hissarna i uppgång 28 och 32 till helt nya med automatiska dörrar. Den tekniska statusen på hissen i uppgång 30 har undersökts och den beräknas kunna användas till 2025.

Lås

2006 och 2007 byttes samtliga låscylindrar i hela fastigheten och ersattes med ett avancerat säkerhetssystem. Vi har nu ett mycket effektivt skalskydd.

Lägenhetsdörrar

2006 och 2007 byttes ytterdörrar i samtliga lägenheter till säkerhetsdörrar.

Motionsrum

2014 inreddes ett motionsrum med pingisbord och redskap.

PCB

2013 PCB sanerades fastigheten i enlighet med myndighetskrav.

Radon

Radonmätning är utförd 2012 och värdena ligger långt under gällande gränsvärden.

Snickarbod

2010 inreddes en lokal på nedre källarplanet som snickarbod.

Trapphus

2017 målades trapphusen.

TV

2010 tecknades ett gruppavtal med Com Hem AB. Alla lägenheter har ett digitalt basutbud om 9 fasta kanaler samt 8 valbara kanaler enligt Com Hem "Medium 8 Favoriter". Kostnaden ingår i avgiften. Medlemmar kan teckna individuella avtal med Com Hem för ett större utbud.

Tvättstugor

2009 - 2010 utrustades tvättstugorna med nya maskiner.

2019 har en ny mangel införskaffats.

Värme och ventilation

2006 - 2008 ersattes det gamla ventilationssystemet med effektiva datorstyrda varvtalsreglerade fläktar. Ett separat system för värmeåtervinning av frånluften installerades. Tilluften filtreras genom filter med hög reningsgrad, vilket skapar inneluft med hög kvalitet. Frånluften, vilken även innehåller rökgaserna från våra öppna spisar, filtreras före utsläpp till det fria, vilket gynnar den yttre miljön. Med 2008 års energipriser låg besparingen på ca 850.000 kr/år (600.000kWh/år x 1:43kr/kWh) jämfört med kostnaden före värmeåtervinningen. Vår fastighet förbrukar bara 106 kWh/kvm och år. Hus från samma tid förbrukar 117 - 142 kWh/kvm och år.

2014–2016 byttes fyra uttjänta frånluftsfläktar ut till nya moderna som ger lägre el-energiförbrukning.

2016 ersattes Expansionskärl med Somatic Pump Jigg

2020 har ventilationen anpassats till aktuellt behov och OVK krav vilket medför lägre elförbrukning.

Återvinningsrum

2017 målades återvinningsrummet och försågs med rörelsestyrd belysning.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående väsentliga åtgärder har genomförts sedan föreningen köpte fastigheten år 2005:

År	Åtgärd
2006	Bullerdämpande fönsterglas
2006 - 2007	Avloppsinspektion och avloppsrensning
2006 - 2007	Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna
2006 - 2007	Nytt låssystem i hela fastigheten
2006 - 2008	Nytt värme- & ventilationssystem inkl. värmeåtervinning
2007	Nya entré portar
2007 - 2010	Nya balkonger
2007 - 2009	Bredband
2008	Nya Elcentraler i lägenheterna
2008	Energibesparande belysning i trapphus/garage
2009 - 2010	Nya maskiner i tvättstugorna
2010	Snickarbod inreddes i nedre källarplanet
2012	Upprustning av innergården
2013	PCB-sanering
2014	Föreningslokal samt motionsrum
2015	Nya hissar i uppgång 28 och 32
2015	Styrsystem i hissen i uppgång 30 uppdaterades
2015	Ny belysning installerades på vinden
2015 - 2016	Samtliga fyra frånluftsfläktar utbytta.
2015 - 2016	Byte av branddörrar på vinden och i källaren
2015 - 2016	Byte av avloppsrör i garage, och hos några hyresgäster
2015	Analys av hyresnivån för våra butikslokaler har gjorts
2016	Expansionskärl ersatt med Somatic Pump Jigg
2016	Besiktning av husets Elcentraler har genomförts, och åtgärder är genomförda
2016	En första besiktning och undersökning av garagets skick har genomförts
2016	Biljardrum intill föreningslokalen har iordningställt
2016	Nyckelinventering, med uppdatering av behörigheter
2017	Högtrycksspolning av avloppssystem
2017	Målning av trapphus och soprum
2017	Oljning av lägenheternas teakfönsterbågar
2017	Byte av trapphusbelysning till LED armaturer
2018	Nya brandsläckare på vind, trapphus och garage
2019	Baldakintaket har tätats och fått nytt el kablage
2019	Ny cirkulationspump för syd fasadens radiatorkrets
2019	Dörrar i trapphus till garage har förstärkts för att öka säkerhet och försvåra inbrott.
2020	OVK godkänd
2020	Underhåll av lägenhetsdörrar
2020	Anpassning av ventilation till aktuellt behov.
2020	Nya gårdsmöbler
2020	Infrastruktur för laddboxar för hushållsladdning av elbil typ 2 11kW för samtliga platser.
2020	Installation av 30 laddboxar i garaget.
2021	Byte av horisontella avloppsrör i gatuplan och garage i hus 28 samt 4 avloppsstick i hus 30
2021	Spolning av avlopp i nedre garage
2022	Nytt passersystem för garaget, detta höjer säkerheten och förenklar driften
2022	OVK godkänd
2022	Brandbesiktning av fastigheten har gjorts i samarbete med WSP. Brandskyddet är gott.
2022	Byte av avloppsrör i garage för hus 32 och 30

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	6 052	5 917	5 910	5 829
Resultat efter fin. poster (tkr)	381	439	783	830
Soliditet (%)	68,7	66,6	66,8	66,3

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	89 929 316	10 569 490	764 448	-5 930 831	439 418	95 771 839
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
			-	-		
Balanser i ny räkning				439 418	-439 418	
Årets resultat					381 387	381 387
Belopp vid årets utgång	<u>89 929 316</u>	<u>10 569 490</u>	<u>764 448</u>	<u>-5 491 413</u>	<u>381 387</u>	<u>96 153 226</u>

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-5 491 415
Årets resultat	<u>381 387</u>
Totalt	-5 110 028
Avsättning till yttre fond	-
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-5 110 028</u>
Summa	-5 110 028

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 051 580	5 916 544
Övriga rörelseintäkter	3	<u>2 530</u>	<u>20 439</u>
Summa rörelseintäkter		6 054 110	5 936 983
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 847 698	-3 591 660
Övriga externa kostnader	5	-95 624	-136 570
Personalkostnader och arvoden	6	-213 197	-267 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 074 977</u>	<u>-1 074 977</u>
Summa rörelsekostnader		-5 231 496	-5 070 481
Rörelseresultat		822 614	866 502
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 102	870
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-453 329</u>	<u>-427 954</u>
Summa finansiella poster		-441 227	-427 084
Resultat efter finansiella poster		381 387	439 418
Resultat före skatt		381 387	439 418
Årets resultat		381 387	439 418

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	134 554 593	135 556 748
Inventarier, maskiner och installationer	8	145 642	218 464
Pågående nyanläggningar		136 403	-
Summa materiella anläggningstillgångar		134 836 638	135 775 212
Summa anläggningstillgångar		134 836 638	135 775 212
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 628	17 269
Övriga fordringar		120	116 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 323	66 378
Summa kortfristiga fordringar		89 071	200 331
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		5 133 247	7 721 925
Summa kassa och bank		5 133 247	7 721 925
Summa omsättningstillgångar		5 222 318	7 922 256
SUMMA TILLGÅNGAR		140 058 956	143 697 468

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 498 806	100 498 806
Fond för yttre underhåll	10	764 448	764 448
Summa bundet eget kapital		101 263 254	101 263 254
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 491 415	-5 930 833
Årets resultat		381 387	439 418
Summa fritt eget kapital		-5 110 028	-5 491 415
Summa eget kapital		96 153 226	95 771 839
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	28 556 250	33 391 250
Summa långfristiga skulder		28 556 250	33 391 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	14 055 000	12 270 000
Leverantörsskulder		189 712	321 618
Skatteskulder		15 921	57 592
Övriga skulder		761 545	880 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		327 302	1 004 852
Summa kortfristiga skulder		15 349 480	14 534 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 058 956	143 697 468

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 linjärt över nyttjande perioden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	3%-5%	(3%-5%)
Maskiner	10%	(10%)
Inventarier	20%	(20%)

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 186 315	1 186 315
Hyror	4 861 407	4 724 993
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	<u>3 858</u>	<u>5 236</u>
	6 051 580	5 916 544

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	<u>2 530</u>	<u>20 439</u>
Summa	2 530	20 439

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	130 605	132 219
Städning	158 566	206 161
Tillsyn, besiktning, kontroller	134 345	98 601
Trädgårdsskötsel	-	199
Sotning	26 672	-
Reparationer	190 390	141 685
El	513 564	266 089
Uppvärmning	686 360	725 465
Vatten	132 469	158 246
Sophämtning	521 722	486 172
Försäkringspremie	83 965	88 981
Fastighetsavgift bostäder	68 355	65 655
Fastighetsskatt lokaler	448 000	432 000
Övriga fastighetskostnader	46 177	29 291
Kabel-tv/Bredband/IT	88 325	149 083
Förvaltningsarvode ekonomi	100 383	130 469
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 244	600
Panter och överlåtelse	4 228	4 463
Juridiska åtgärder	38 971	117 513
Övriga externa tjänster	<u>12 722</u>	<u>29 240</u>
	3 387 063	3 262 132
Underhåll		
Avloppsrenovering	309 517	268 207
Värme	10 083	6 586
Ventilation lägenheter	44 563	-
Lås	83 950	-
Garage	-	30 074
Byggnad	12 522	-
Garagegolv, trappbelysning, trapphusmålning mm	-	24 661
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>3 847 698</u>	<u>3 591 660</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	12 985	14 725
Övriga externa tjänster	11 398	10 375
Besiktning- och utredningskostnader	41 353	76 463
Revisionsarvode	29 888	35 007
Summa	95 624	136 570

Not 6 Personalkostnader och löner

	2022	2021
Styrelsearvode	188 497	219 429
Sociala kostnader	24 700	47 845
	213 197	267 274

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	67 969 290	67 969 290
-Ombyggnad	12 157 099	12 157 099
-Mark	73 633 397	73 633 397
	153 759 786	153 759 786
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 203 038	-19 205 193
-Årets avskrivning enligt plan	-1 002 155	1 002 155
	-19 205 193	-18 203 038
Redovisat värde vid årets slut	134 554 593	135 556 748
Taxeringsvärde		
Byggnader	96 800 000	79 600 000
Mark	206 000 000	150 600 000
	302 800 000	230 200 000
Bostäder	258 000 000	187 000 000
Lokaler	44 800 000	43 200 000
	302 800 000	230 200 000

Not 8 Inventarier, maskiner och andra installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	474 076	474 076
	<u>474 076</u>	<u>474 076</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-255 612	-182 790
-Årets avskrivning enligt plan	-72 822	-72 822
	<u>-328 434</u>	<u>-255 612</u>
Redovisat värde vid årets slut	145 642	218 464

Not 9 Kassa och bank

	2022	2021
Bankkonto	3 672 150	671 546
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 461 097	7 050 379
Summa	5 133 247	7 721 925

Not 10 Fond för yttre underhåll

<i>Fond för yttre underhåll</i>	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	764 448	764 448
Reservering enligt stadgar	-	-
Reservering enligt stämmobeslut	-	-
lanspråkstagande enligt stadgar	-	-
lanspråkstagande enligt stämmobeslut	-	-
Vid årets slut	764 448	764 448

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Amortering</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
Stadshypotek	2025-09-30	3,99%	7 900 000	2 900 000	10 800 000
Stadshypotek	2023-09-30	0,86%	12 600 000		12 600 000
Stadshypotek	2026-09-30	0,83%	9 500 000		9 500 000
Stadshypotek	2024-09-30	0,70%	6 000 000		6 000 000
Stadshypotek	2023-10-04	2,35%	1 455 000	15 000	1 470 000
Stadshypotek	2024-09-30	0,70%	5 156 250	135 000	5 291 250
			<u>42 611 250</u>	<u>3 050 000</u>	<u>45 661 250</u>

Förfallotidpunkt , 1-5 år från balansdagen är det totala lånebeloppet 42.611.250 kr

Enligt K2 ska skulder som förfaller inom 12 månader från balansdagen redovisas som en kortfristig skuld och totalt har 14.055.000 kr redovistas som en kortfristig skuld.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	63 845 545	63 845 545
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	63 845 545	63 845 545

Not 13 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2023 - -

Matti Drisin

Adriana Lender

Carina Yrwing

Athena Nikou

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - -

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor