

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lavetten 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 2019 och 2035.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

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.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04 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

Niclas Persson	Ordförande
Göran Almé	Ledamot
Bengt Christer Antonelius	Ledamot
Karl Johan Magnarsson	Ledamot
Johan Malmgren	Ledamot
Anders Patrik Tobias Ter Vehn	Ledamot
Eva Widman	Ledamot

Jacob A C Caan Mattsson	Suppleant
Anna Margaretha Charlotte Löfgren	Suppleant
Lars Fredrik Ramstedt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Anna Helena Lemmel	Ordinarie Extern	Grant Thornton
--------------------	------------------	----------------

### Valberedning

Lars Davidsson  
Carina Malmgren Heander  
Ann-Marie Nordin  
Carl Paus

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAVETTEN 15	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.

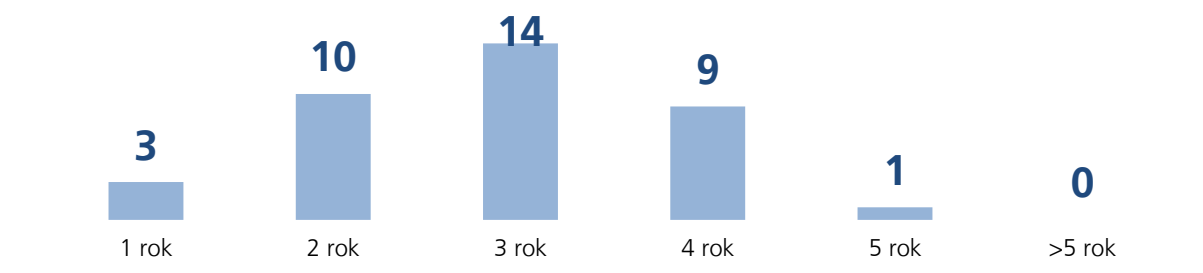
Värdeåret är 2001.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 654 m<sup>2</sup>, varav 2 921 m<sup>2</sup> utgör boyta och 733 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurant	111 m <sup>2</sup>	2024-12-31
Restaurant	175 m <sup>2</sup>	2020-10-01-2023-09-30
Turistinformation	257 m <sup>2</sup>	2020-07-01-2025-06-30
Restaurant	18 m <sup>2</sup>	2024-12-31
Vårdbolag	173 m <sup>2</sup>	2019-10-01-2024-09-30

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avslutat byte av köksstammar	2021	uppgång A och B
Förstärkt brytskydd på entrédörrar och gårdsdörrar	2021	
Påbörjat byte av köksstammar	2020	uppgång C och D Del av brandskyddsarbetet
Markerat utrymningsvägar i källaren	2020	
Fönsterbleck mot gator målas	2019	
Byte av liggande stammar i källarplan	2019	
Byte 3 fönster mot gården	2019	Roppongi och vagnsförråd Ev evakueringsbadrum
Renovering gamla UC	2019	
Renovering lokaler Kronobergsgatan 3	2019 - 2020	För att hindra obehöriga att komma in
Renovering lokaler Kronobergsgatan 1	2019 - 2020	
Renovering av dörr uppg C	2019	
Installation nytt låssystem	2018 - 2019	
Dagvattenbrunnar slamsugits	2017	Beskrining av trädgårdens träd Murare har lagt hål och sättningar mot råttinträngning
Beskrining av träd	2017	
Fastighetens Grund lagad	2017	
Byte av elcentral	2017	Byte av elcentral i hela förskolan Sputnik
OVK Besiktning	2017	Föreningen OVK godkänd ny mätning 2022
Radonmätning	2017	genomförd
Uppgradering av hiss säkerhet	2017	Nya säkerhetsregler vi blev tvungna att uppgradera oss för
Trädgårdsplantering	2016 - 2017	Efter trädgårdsgruppens plan
Provtagning gårdens asfaltsbeläggning	2016	Säkerhetsåtgärd
Bredbandsbolaget	2016	100 Mbit, fast tele Mini utan kostnad för medlemmarna
Ventilation, förskolor	2016	Isolering av ventilation
Undercentral	2016	Steg 1 för kostnadseffektiv hantering: Omdragning av kallvattnet till restaurangerna. Nya vattenmätare.
Taksäkerhet	2016 - 2017	Montering av takstege för förbindelse mellan uppgång C och D - krav från sotare även övrigt tak monterat tak säkerhetssystem.
Fönster, plan 4	2016 - 2017	Nya ljudisolerade underhållsfria fönster installerade 4 tr. C+D uppgången
Nya portkodsdosor till entré, gårds och D-uppgång	2015	Slitage/projekt uppstartat Jan-18 med utbyte av samtliga ytterlås till alla enheterna
Inköp av bord och stolar för mötestillfällen samt utlåning till medlemmar	2015	Trivselåtgärd
Automatisk dörröppning installerad vid entré, gård, C och D-uppgångarna	2015	Underlättar inpassering/ Ny dörröppnare beställd Jan-18 märke Tormax lika som övriga till D uppgången

Delvis rörstambyte i Kafé Kanel tak.	2015	I samband med vattenskada
Ljudabsorberande tak monterat av förskolan Gorilla	2015	Krav av Miljö och Hälsa
Vattenreningsanläggning för vedeldad ugn installerad.	2015	Inne i Kafé Kanel lokal
Duschanläggning för medlemmar i A-källaren	2015	Användes vid badrumsrenoveringar
Ny entrédörr lokal Kafé Kanel	2015	Dörr i ek
Två nya medlemsförråd i A-källaren	2015	Utanför det stora källarförrådet
Nyinstallerade spindelskydd vid samtliga gårdsavlopp	2015	Säkerhetsåtgärd mot översvämning
Ny markis över gårdens grillplats	2015 - 2017	Ny markis installerad 2017
Elsystem i källarområdena A och C samt källargångarna	2015	El med rörelsedetektorer
Rasförhindrande mur uppbyggd vid sandlåda	2015	Säkerhetsåtgärd mot översvämning
2 nya tvättmaskiner	2014	Miele nya maskiner
Torktumlare	2014	2 stycken nya torktumlare
UC, termostater radiatorer	2014	
Nytt värmepaket i torkskåp	2014	Nytt torkskåp
Reparation fasad på gård	2013	Fasad mot grannhus
Delvis reparation ytskick gård	2013	Pga mindre läckage vid brunn
Exteriör rep av fasad, plåtbleck och entré	2013	
Interiör trapphus m.m.	2013	Lagning småskador, målning m.m.
Renovering tvättstuga	2013	
Reparation fasad på gård	2013	Borttag rostig plåt och putsning/målning
Värmekabel tak, hänggrännor, stuprör	2012	
Nytt yttertak hela fastigheten	2012	I samband med inredning vindar till lgh
Källarförrådsutrymmen	2012	Flytt av alla vindsförråd till källarförråd
Hissar i samtl uppgångar	2012 - 2013	Nya motorer, korgar och dörrar
Ny entrédörr Kronobergsgatan 1	2008	Fritidshem SPUTNIK
Ny mangel tvättstuga	2008	
Putsning mur på gården	2008	Mur mot Kronobergsgatan 5
3 nya fönster Roppongi	2007	Offert intagen beräknad installation sommaren 2018
Omputsning av fasad	2005	Renovering och omfärgning
Renovering fönster	2005 - 2006	2 s t lägenheter i C + D uppgång 4 tr erhållit nya ljudisolerade underhållsfria fönster
Nya balkonger	2002 - 2007	24 av 37 lgh 2 st tillkommit 2017
Rörstambyte	1977 - 1980	Rörstambyte källare juni 2018
Elstambyte	1977 - 1980	Ca
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Måla tak sophuset	2022	
Byte mangel	2022	
Underhåll trapphus	2023	Målning lagning golv
Renovering dörrar Entré	2023	
Torktumlare	2025	Renovering/byte
Tvättmaskin	2025	Renovering/byte
Torkskåp	2025	Renovering/byte
Entrédörrar lokaler	2025	Renovering ytskick
Byte av badrumsstammar	2027	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabeltv (fria kanaler)/Internet/Tele	ComHem, brfmedlem tecknar eget avtal, Bredbandsbolaget 100 Mbit fast tele Mini utan avgift för medlemmarna
Städning	STRELAC, Milan Gajic
Hushållssopor	Stockholm Vatten
Glas-, kartong-, tidn.-sopor	Veolia Recycling Solutions
Fjärrvärme	Fortum
Elnät	Fortum
El	Ellevio
Fastighetsförsäkring	Folksam via Bostadsrätterna
Jouranmälan	Securitas Bevakning AB
Hiss	S:t Eriks Hiss AB
Medlems och serviceavtal	Stockholms Fastighetsägareförening
Bredband/Kabeltv/Internet/ Telefon	Telenor
Teknisk förvaltning	NABO
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Nomor	underhållsavtal 5 årigt avseende rättgiltigheterna.

## Övrig information

Från och med 1 januari 2022 har vi en ny lokalhyresgäst där tidigare Restaurang Roppongi höll till.

Det är företaget Restaurang Niklas och Markku AB som har tagit över lokalerna och de har valt att renovera hela lokalen under årets första 3-4 månader.

De kommer när de öppnar ha en inriktning mot det spanska köket.

## Föreningens ekonomi

Föreningen ekonomi är god och uppvisar ett positivt resultat för 2021. Samtliga lokaler är uthyrda och inga större underhålls- eller renoveringsåtgärder har genomförts under året förutom slutförandet av stamrenoveringen.

Stamrenoveringen slutfördes under året enligt plan. Kostnaden blev 4,1 miljoner kronor, vilket också var prognosticerat. I och med att föreningen 2020 övergick till att redovisa enligt regelverket K3 har kostnaden aktiverats i balansräkningen. Detta medför också att årets avskrivningar är högre än tidigare år då större renoveringar skrivs av på flera år istället för att kostnadsföras det år de uppkommer.

Årsavgifterna har under 2021 varit oförändrade.

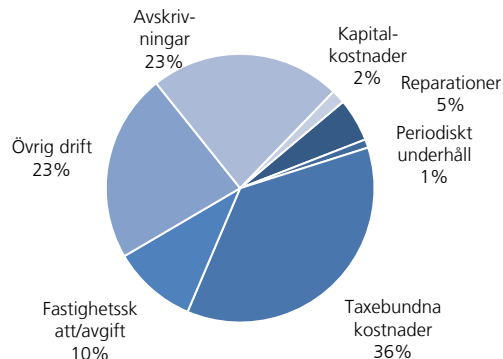
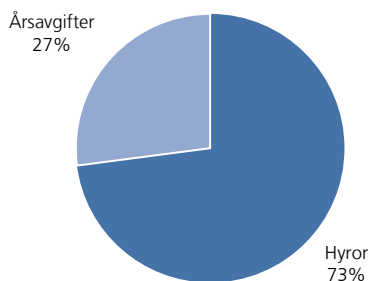
Föreningens lån har kunnat amorteras av med 1 000 000 kronor under räkenskapsåret. En ytterligare amortering på 300 000 kronor gjordes i januari 2022. Styrelsen strävar efter en fortsatt låg belåning och en ekonomi i balans. Lånen beräknas kunna amorteras ytterligare under kommande år.

Lavetten är en äkta förening (69,86%). Styrelsen bevakar dess äkthet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 999 818</b>	<b>1 611 690</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 215 759	2 743 360
Finansiella intäkter	400	252
Ökning av långfristiga skulder	0	5 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 244 773
	<b>3 216 159</b>	<b>9 488 385</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 170 014	2 294 375
Finansiella kostnader	48 478	7 841
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 265 976	3 785 874
Ökning av kortfristiga fordringar	87 999	12 166
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 182 024	0
	<b>6 754 491</b>	<b>6 100 257</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 461 486</b>	<b>4 999 818</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-3 538 332</b>	<b>3 388 128</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har vi avslutat det stambyte i köken som påbörjades under 2020. Vi har reparerat dörrar och lås efter inbrott i källaren, samt förbättrat brytskydd på entrédörrar och gårdsdörrar. Ett par lampor i trapphusen har konverterats till led. Vi genomförde en städdag på gården med möjlighet för medlemmar att slänga grovsopor i container. Vi har bytt batterier i brandluckorna. Infravärmen på gården har bytts ut mot en modernare. Vi har även reparerat grovtvättmaskinen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	296	281	216	51
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 167	2 503	2 694	2 805
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 541	1 883	0	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	20	21	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	165	133	152	155
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	66	48	56	54
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	13	2	0	0
Soliditet (%)	89	84	98	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	336	-93	-2 596	-703
Nettoomsättning (tkr)	3 185	2 693	2 702	2 332

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 921 m<sup>2</sup> bostäder och 733 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	36 008 207	0	0	36 008 207
Upplåtelseavgifter	12 796 074	0	0	12 796 074
Fond för yttre underhåll	1 148 393	301 959	0	846 434
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>49 952 674</b>	<b>301 959</b>	<b>0</b>	<b>49 650 715</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-9 576 938	-301 959	-92 895	-9 182 084
Årets resultat	335 749	335 749	92 895	-92 895
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 241 189</b>	<b>33 790</b>	<b>0</b>	<b>-9 274 979</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>40 711 485</b>	<b>335 749</b>	<b>0</b>	<b>40 375 736</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	335 749
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 274 979
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-301 959
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 241 189</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>30 005</b>
	<b>-9 211 184</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 185 274	2 693 402
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 485	49 958
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 215 759</b>	<b>2 743 360</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 956 994	-1 902 180
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 468	-330 035
Personalkostnader	Not 6	-62 552	-62 160
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-661 918	-534 291
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 831 932</b>	<b>-2 828 666</b>

### RÖRELSERESULTAT

**383 827**      **-85 306**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	400	252
Räntekostnader och liknande resultatposter	-48 478	-7 841
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-48 078</b>	<b>-7 589</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**335 749**      **-92 895**

### ÅRETS RESULTAT

**335 749**      **-92 895**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	44 396 977	40 907 792
Pågående byggnation	Not 9	0	1 885 127
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 396 977</b>	<b>42 792 919</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>44 399 777</b>	<b>42 795 719</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		37 776	13 466
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 491 853	5 030 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	63 821	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 593 450</b>	<b>5 043 784</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 593 450</b>	<b>5 043 784</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 993 227</b>	<b>47 839 503</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		48 804 281	48 804 281
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 148 393	846 434
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 952 674</b>	<b>49 650 715</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-9 576 938	-9 182 084
Årets resultat		335 749	-92 895
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-9 241 189</b>	<b>-9 274 979</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 711 485</b>	<b>40 375 736</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14, 15	4 500 000	5 500 000
Leverantörsskulder		93 080	1 663 436
Skatteskulder		28 987	76 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	659 676	223 657
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 281 743</b>	<b>7 463 767</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 993 227</b>	<b>47 839 503</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsboksutet. 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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund K3	75 år	75 år
Yttertak K3	60 år	60 år
Fasad/balkonger K3	20 år	20 år
Fönster/dörrar och portar K3	20 år	20 år
Stomkomplettering förening K3	20 år	20 år
Stomkomplettering medlem K3	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stamledningar VA K3	50 år	50 år
Värmesystem K3	40 år	40 år
Luftbehandlingssystem K3	80 år	80 år
Fastighetsel inkl. svagstr. K3	25 år	25 år
Hissar K3	30 år	30 år
Utemiljö allmänt K3	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	863 994	821 910
Hyror lokaler	2 321 425	1 834 498
Hyror förråd	6 500	0
Hyresrabatt	-126 257	-33 242
Kallvattenintäkter	119 587	70 229
Öresutjämning	25	8
	<b>3 185 274</b>	<b>2 693 402</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Extra statligt stöd	0	16 621
	Försäkringsersättning	12 188	11 634
	Övriga intäkter	18 297	21 703
		<b>30 485</b>	<b>49 958</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	73 023	61 721
	Fastighetsskötsel beställning	17 881	4 222
	Snöröjning/sandning	6 875	6 875
	Städning entreprenad	72 681	70 860
	Städning enligt beställning	18 509	14 548
	Mattvätt/Hyrmattor	18 408	17 868
	Sotning	0	4 253
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 750
	Hissbesiktning	5 084	5 023
	Bevakning	0	220
	Sophantering	563	0
	Gård	16 545	16 444
	Serviceavtal	65 371	60 803
	Förbrukningsmateriel	10 488	4 543
	Teleport/hissanläggning	0	7 999
	Brandskydd	1 047	15 489
		<b>306 473</b>	<b>294 617</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	0	1 610
	Tvättstuga	13 580	3 912
	Sophantering/återvinning	5 800	5 587
	Entré/trapphus	31 573	0
	Lås	2 557	9 644
	VVS	13 037	14 846
	Värmeanläggning/undercentral	35 387	42 374
	Ventilation	0	3 992
	Elinstallationer	10 306	11 320
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 138	906
	Hiss	25 611	25 104
	Skador/klotter/skadegörelse	0	825
	Vattenskada	3 899	171 672
		<b>149 888</b>	<b>291 792</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	30 005	0
		<b>30 005</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	73 040	72 495
	Värme	602 243	486 376
	Vatten	242 050	174 027
	Sophämtning/renhållning	121 774	97 238
	Grovsopor	5 400	0
		<b>1 044 507</b>	<b>830 136</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	71 075	115 701
	Kabel-TV	10 354	10 257

<b>Not 4</b>	FORTSÄTTNING		
	Bredband	52 709	68 804
		<b>134 138</b>	<b>194 762</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>291 983</b>	<b>290 873</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 956 994</b>	<b>1 902 180</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	313	613
	Tele- och datakommunikation	4 375	4 287
	Juridiska åtgärder	8 594	17 188
	Inkassering avgift/hyra	463	900
	Hyresförluster	0	6 087
	Revisionsarvode extern revisor	32 625	35 638
	Föreningskostnader	788	1 238
	Styrelseomkostnader	0	125
	Fritids- och trivselkostnader	985	0
	Förvaltningsarvode	67 448	66 012
	Administration	1 732	2 439
	Korttidsinventarier	0	3 319
	Konsultarvode	20 850	181 535
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 530	5 470
	OBS konto	1 731	0
		<b>150 468</b>	<b>330 035</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 600	47 300
	Sociala kostnader	14 952	14 860
		<b>62 552</b>	<b>62 160</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Stomme och grund K3	184 894	184 894
	Yttertak K3	25 514	25 514
	Fasader/balkonger K3	45 924	45 925
	Fönster/dörrar och portar K3	30 616	30 616
	Stomkomplettering förening K3	144 023	64 826
	Stamledningar VA K3	79 046	30 616
	Värmesystem K3	39 801	39 801
	Luftbehandlingssystem K3	10 716	10 716
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	52 048	52 048
	Hissar K3	17 495	17 495
	Utemiljö allmänt K3	31 841	31 841
		<b>661 918</b>	<b>534 291</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	47 707 025	45 806 278
	Nyanskaffningar/omklassificeringar	4 151 103	1 900 747
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>51 858 128</b>	<b>47 707 025</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 799 233	-6 264 942
	Årets avskrivningar enligt plan	-661 918	-534 291
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 461 151</b>	<b>-6 799 233</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>44 396 977</b>	<b>40 907 792</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 189 965	15 189 965
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	73 600 000	73 600 000
	Taxeringsvärde mark	90 200 000	90 200 000
		<b>163 800 000</b>	<b>163 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	140 000 000	140 000 000
	Lokaler	23 800 000	23 800 000
		<b>163 800 000</b>	<b>163 800 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ingående nedlagda utgifter stambyte	1 885 127	0
	Årets utgifter	2 265 976	1 885 127
	Omklassificering	- 4 151 103	0
	<b>Utgående värde</b>	<b>0</b>	<b>1 885 127</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	30 367	28 446
	Klientmedel hos SBC	1 461 398	4 999 818
	Fordringar	0	2 053
	Räntekonto hos SBC	88	0
		<b>1 491 853</b>	<b>5 030 317</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	35 538	0
	Fastighetsskötsel	12 188	0
	Bredband	16 095	0
		<b>63 821</b>	<b>0</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	846 434	2 708 808
	Reservering enligt stadgar	301 959	301 959
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-2 164 333
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 148 393</b>	<b>846 434</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,940%	300 000	1 000 000	2022-01-07
	Handelsbanken	0,940%	4 200 000	4 500 000	2022-03-22
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 500 000</b>	<b>5 500 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		- 4 500 000	0	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 200 000 kr.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	12 558 000	12 558 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Städning entreprenad	5 733	0
	El	6 233	0
	Värme	80 571	0
	Vatten	35 116	0
	Sophämtning	14 730	0
	Arvoden	39 106	39 106
	Sociala avgifter	12 287	12 287
	Ränta	1 527	3 133
	Avgifter och hyror	464 373	169 131
		<b>659 676</b>	<b>223 657</b>

---

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Under februari-mars bytte vi ut och förstärkte ventilationen i tvättstugan vilket bör ge ett bättre klimat i hela A-källaren.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den        /        2022

Niclas Persson  
Ordförande

Göran Almé  
Ledamot

Bengt Christer Antonelius  
Ledamot

Karl Johan Magnarsson  
Ledamot

Johan Malmgren  
Ledamot

Anders Patrik Tobias Ter Vehn  
Ledamot

Eva Widman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den        /        2022

Anna Helena Lemmel  
Auktoriserad revisor