

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Råttan 9

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 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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 ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-08 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

Åke Bengtar	Ordförande
Ulla Tansen	Sekreterare
Göran Hägnemark	Kassör
Per Richard Bremberg	Ledamot
Roland Perlström	Ledamot
Sophie Wildt	Ledamot

Inga-Britt Matthiesen	Suppleant
Ebba Anna Sofia Åkerfeldt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Victor Dahlmann	Ordinarie Intern
Staffan Strömberg	Ordinarie Intern
Åsa Sohlman	Suppleant Intern
Ann Marie Fallén	Suppleant Intern

Valberedning

Cecilia Hägnemark
Wivianne Perlström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÅTTAN 9	1984	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

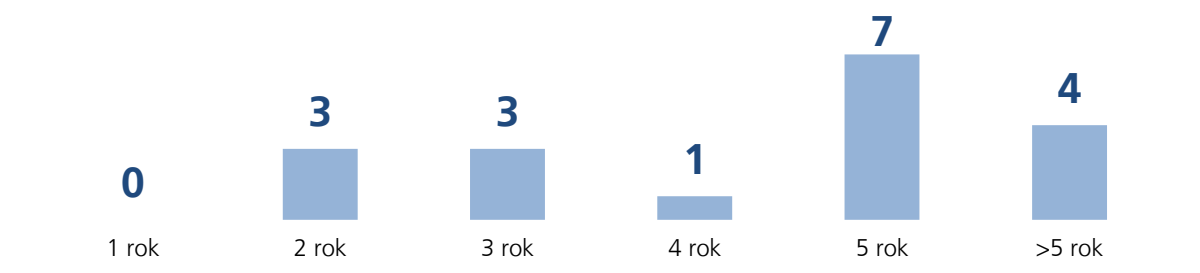
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 208 m², varav 2 519 m² utgör boyta och 689 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	103 m ²	2018-10-01--2024-09-30
Bank/ICA	514 m ²	2021-11-01--2028-10-31
Förråd	10 m ²	2016-10-01--
Förråd	4 m ²	2011-01-01--
Förråd	4 m ²	2018-02-01--
Förråd	10 m ²	2022-06-01 --

Gemensamhetsutrymmen

Bastu, dusch, omklädningsrum
Tvättstuga
Föreningslokal
Cykelkällare
Snickarverkstad

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2022–11.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Injustering av värmesystem	2022 - 2023	
Bytt fyra fläktar på taket för bostäder och gemensamhetslokaler	2022	
Renovering av gården	2022	
Installation av rökgasluckor	2021	
Extra torkskåp till tvättstuga	2020	
Målning av trapphus och entré liknande originalutförande år 1905	2019	Torkel Knutssongatan 14
Målning av snickerier och tak på våningsplan och entréer	2018	
Målning av yttertak	2018	
Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2018	
Byte av maskineri och hisstrumma m.m.	2015	Hiss Hornsgatan 51
Nya balkonger	2015	Torkel Knutssongatan 14, 2A och 4A
Bättringsmålning av samtliga fönster	2013	
Nytt porttelefonsystem	2011	
Byte av värmeväxlare och expansionskärl	2010	
Renovering av plåttak	2009	
Nya maskiner i tvättstugan	2006	
Ny styrsystemhiss	2005	Hiss Hornsgatan 51
Nyinstallation hiss	2004	Hiss Torkel Knutssongatan 14
Föreningslokal	2004	Totalrenovering
Ny balkong	2004	Torkel Knutssongatan 14, 5A
Renovering hiss	1994	Hiss Hornsgatan 51
El stambyte	1988	
Rörstambyte	1988	
Om putsning av fasad	1988	
Nya balkonger	1988	Hornsgatan 51
Nytt gårdsbjälklag	1988	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av tryckstegringspump	2023	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV, Internet, telefoni	Bredband via kabelnät, ComHem
TV, Internet, telefoni	Bredband via fibernät, Zitius AB
Snöskottning tak	Norin och Hedlund AB
Bredbandsfiber	Stokab
Elvärme i stuprör och -rännor	Edsvikens EL AB
Elenergi	Fortum/Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi/Fortum
Fjärrvärme service	AB Energiekonomi
Fläktar service	Flexibel Luftbehandling AB
Hiss service	ManKan AB
Hiss Kontroll	Inspecta Sweden AB
Klotterborttagning	Klotterkonsulten AB
Porttelefon service	Swedsecur AB
Hushållssopor	Sthlm vatten o avlopp/ Liselotte Lööf AB
Grovsopor, papper, papp, el	Hans Andersson recycling AB
Matavfall	Sthlm vatten o avlopp
Tvättstuga, service	Söderkyl AB
Vatten	Stockholm Vatten
Försäkring	Brandkontoret
Bankärenden	SE-banken
Temperaturmätning bostad	Stockholm Exergi
Juridik mm	Fastighetsägarna i Stockholm
Sotning, OVK	Torbjörn Brandt AB
Fibernet	KTEC-AB
Bygg- och reparationstjänster	Gärdet Bygg AB
Tvätt av soptunnor	Specialrengöringar AB
EL-artiklar	EL Svea
Brandskyddsinspektion- avvecklat 2023-11	Anticimex
Bredband till värmecentral	ComHem
Kravhantering	SBC

Övrig information

Underhållsplanen för perioden 2022 - 2050 visar på behov av löpande underhållsåtgärder av varierande omfattning vilket beaktas i den långsiktiga likviditetsberäkningen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift och pantsättaren en pantsättningsavgift. Överlåtelseavgiften uppgår till 2,5% (1 190 kr år 2021) och pantsättningsavgiften till 1% (476 kr år 2021) av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

De sedvanliga sammankomsterna för medlemmarna under året såsom middag efter föreningsstämma, kräftskiva liksom glöggminglet i entrén till Hornsgatan 51 genomfördes under trevliga former.

Föreningens ekonomi

Amortering

Föreningen är sedan 2021-12-15 skuldfri. Ett långsiktigt arbete med amortering som pågått i drygt två och ett halvt decennium avslutades därmed. Det innebär att föreningen nu inte påverkas av de räntehöjningar som har skett och förväntas fortsätta.

I detta sammanhang vill vi påminna om att enskilda medlemmar kan tillgodogöra sig en viss ekonomisk fördel av tidigare gjorda amorteringar. Amorteringar utgör nämligen ett indirekt kapitaltillskott till föreningen. Det innebär att medlem vid försäljning av bostadsrätten får använda sin andel (lägenhetens andelstal) av föreningens samlade amorteringar, för den period denne varit medlem i föreningen, som avdrag mot försäljningssumman och därigenom reducera en eventuell realisationsvinst, vilket i sin tur minskar skatten på försäljningen. Vid försäljning skickar föreningens ekonomiförvaltare SBC en kontrolluppgift på det indirekta kapitaltillskottet till Skatteverket.

Sänkt avgift

Enligt stadgarna är föreningens ändamål att "främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter...". Det är självkostnadsprincipen som gäller i en bostadsrättsförening. Avgiften ska täcka de kostnader föreningen har för underhåll, drift och kapitalkostnader. Det innebär att föreningen tar in de avgifter och hyror som krävs för att täcka de löpande kostnaderna under året samt därutöver extra medel som ska täcka slitagekostnaden för fastigheten. Det är styrelsens uppgift att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten och att det finns likvida medel för att betala föreningens utgifter.

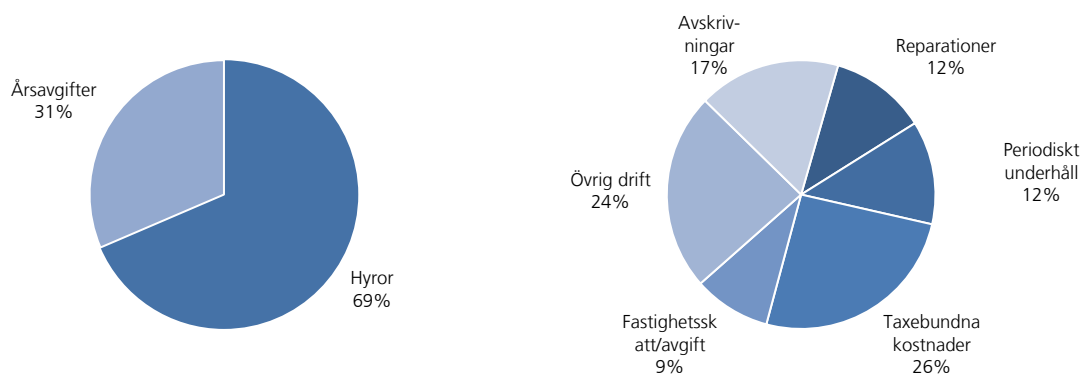
Efter det att föreningen amorterat samtliga lån i december 2021 behöver det inte längre reserveras medel för räntor och amorteringar. Beräkningar av föreningens framtida ekonomi/likviditet visade att förefintligt avgiftsuttag framgent skulle leda till ekonomiska överskott. Styrelsen beslutade därför att minska avgiftsuttaget med början 2022-04-01.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2036.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	709 064	2 085 062
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 873 432	3 124 504
Finansiella intäkter	1 452	307
Minskning kortfristiga fordringar	0	52 103
Balkongfond	2 094	1 904
Ökning av kortfristiga skulder	52 154	0
	1 929 133	3 178 818
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 941 652	1 596 112
Finansiella kostnader	0	24 717
Ökning av kortfristiga fordringar	3 482	0
Minskning av långfristiga skulder	0	2 700 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	233 986
	1 945 134	4 554 815
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	693 063	709 064
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-16 001	-1 375 997

*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

Hyresavtal lokal - ICA

ICA fick i hyresförhandlingen 2021 ett investeringsbidrag i form av en hyresrabatt om 50 % på hyran under 12 månader, från och med 2021-11-01 till och med 2022-10-31. Rabatten har nu upphört och från och med 2022-11-01 erlägger ICA följaktligen full hyra.

Brandskyddsåtgärder

Arbetet med fastighetens brandskydd fortskrider och under hösten har en återkommande brandskyddsinspektion utförts av Anticimex AB. De uppmaningar om förbättringar som framkom har tagits om hand.

Rökgasluckor

Efter installationen av rökgasluckorna upptäcktes ett fel på styrutrustningen till luckan som servar trapphuset på Torkel Knutssonsgatan 14. Detta åtgärdades under 2022 och var ett garantiåtagande.

Gården

Gården restaurerades under sommaren genom att befintliga blomsterlådor avlägsnades och ersattes av nya planteringslådor kombinerade med några fasta sittbänkar. Ett antal nya växter införskaffades medan några av de träd som fanns tidigare behölls. Gårdsytan rengjordes av ett företag för att ytterligare göra gården trivsamt. Kostnaden för detta uppgick till sammanlagt ca 200 000 kr. En särskild gårdsgrupp har bildats för att framgent planera och initiera skötsel och underhåll av gården.

Injustering av värmesystem

Under februari 2022 genomfördes en aktivitet för att effektivisera energianvändningen och kalibrera såväl värmeanläggningen som temperaturfördelningen mellan de olika lägenheterna. Kostnaden för detta uppgick till ca 57 000 kr. Under året har värmesystemet varit i gång utan termostater för att få ett obehindrat flöde i ledningarna. Under vinterperioden, närmare bestämt februari 2023 ska ytterligare en slutjustering ske.

Ventilation – fläktar

Under hösten byttes samtliga fyra fläktar på taket. De betjänar såväl bostäder som källarlokalerna. Det är fläktar utrustade med bättre styrning vilket gör att de är effektivare och lättare att underhålla. En viss energibesparing kan de också bidra med. Kostnaden uppgår enligt offert till ca 265 000 kr.

ICA - cafe

ICA:s ombyggnad slutfördes under året. Butiken utökades under februari med den lokal föreningen har under gården. Lokalen mot gatan har byggts om till ett cafe "Aptitens Hörna" vilket invigdes under september.

Inspektion av hiss TK14

Under årets anlitas extern expertis för att bedöma eventuellt renoveringsbehov av hissen på Torkel Knutssongatan 14. Resultatet visade att hisskorg, maskineri och styrutrustning är i gott skick och kan fortsätta att användas. Rekommendationen var att en ny inspektion bör göras om ca fem år för att då återigen bedöma behovet av renovering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	294	366	366	366
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 321	2 124	2 280	2 249
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	1 072	1 270
Elkostnad/m ² totalyta	22	20	13	17
Värmekostnad/m ² totalyta	125	133	127	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	15	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	8	10	11
Soliditet (%)	98	98	85	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-468	1 103	861	117
Nettoomsättning (tkr)	1 873	2 309	2 481	2 492

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 519 m² bostäder och 689 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående årsresultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 866 120	0	0	4 866 120
Upplåtelseavgifter	4 799 089	0	0	4 799 089
Kapitaltillskott	1 464 309	0	0	1 464 309
Fond för yttre underhåll	2 310 398	310 200	-113 839	2 114 037
Balkongfond	12 989	0	2 094	10 895
S:a bundet eget kapital	13 452 905	310 200	-111 745	13 254 450
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 235 650	-310 200	1 216 807	5 329 043
Årets resultat	-467 781	-467 781	-1 102 968	1 102 968
S:a fritt eget kapital	5 767 869	-777 981	113 839	6 432 011
S:a eget kapital	19 220 774	-467 781	2 094	19 686 461

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-467 781
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 545 851
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-310 200</u>
summa balanserat resultat	5 767 870

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>292 125</u>
6 059 995

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 873 432	2 309 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	815 424
Summa rörelseintäkter		1 873 432	3 124 504
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 779 749	-1 324 939
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 903	-271 173
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-401 013	-401 013
Summa rörelsekostnader		-2 342 665	-1 997 126
RÖRELSERESULTAT		-469 233	1 127 378
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 452	307
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-24 717
Summa finansiella poster		1 452	-24 410
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-467 781	1 102 968
ÅRETS RESULTAT		-467 781	1 102 968

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,13	18 850 726	19 246 641
Inventarier	Not 9	11 471	16 569

Summa materiella anläggningstillgångar **18 862 197** **19 263 211**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 200	2 200
--	--------	-------	-------

Summa finansiella anläggningstillgångar **2 200** **2 200**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

18 864 397

19 265 411

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		2 876	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	697 367	748 823

Summa kortfristiga fordringar **700 243** **748 823**

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		51 240	15 179
----------------	--	--------	--------

Summa kassa och bank **51 240** **15 179**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

751 483

764 002

SUMMA TILLGÅNGAR

19 615 881

20 029 413

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 665 209	9 665 209
Kapitaltillskott		1 464 309	1 464 309
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 310 398	2 114 037
Balkongfond		12 989	10 895
Summa bundet eget kapital		13 452 905	13 254 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 235 650	5 329 043
Årets resultat		-467 781	1 102 968
Summa fritt eget kapital		5 767 869	6 432 011
SUMMA EGET KAPITAL		19 220 774	19 686 461
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		89 159	97 536
Skatteskulder		44 917	15 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	261 030	229 890
Summa kortfristiga skulder		395 106	342 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 615 881	20 029 413

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	67 år	67 år
Porttelefon	15 år	15 år
Fibernet/Bredband	10 år	10 år
Balkonger	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	740 688	922 380
Hyror lokaler	1 598 842	1 463 733
Hyror förråd	15 960	20 160
Hyresrabatt	-485 940	-97 188
Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
Öresutjämning	18	-5
	1 873 432	2 309 080

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	1 750
Övriga intäkter	0	813 674
	0	815 424

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 775	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	-12 500	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	200 000	12 325
	Snöröjning/sandning	16 719	36 125
	Sotning	17 589	0
	Hissbesiktning	8 345	7 994
	Myndighetstillsyn	0	6 765
	Gemensamma utrymmen	1 614	538
	Sophantering	2 110	3 770
	Gård	0	8 752
	Serviceavtal	48 139	46 550
	Förbrukningsmateriel	4 564	7 792
	Teleport/hissanläggning	4 042	14 688
	Brandskydd	15 420	72 608
		308 817	217 907
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	16 164	0
	Gemensamma utrymmen	0	32 930
	Tvättstuga	16 096	0
	Bastu/pool	11 555	0
	Entré/trapphus	29 063	0
	Lås	5 390	0
	VVS	33 473	9 813
	Värmeanläggning/undercentral	2 775	9 136
	Ventilation	138 856	64 846
	Elinstallationer	1 699	0
	Bredband	0	2 938
	Hiss	12 250	29 877
	Skador/klotter/skadegörelse	6 402	2 350
		273 723	151 890
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	160 875	0
	Ventilation	125 000	9 000
	Fönster	0	104 839
	Mark/gård/utemiljö	6 250	0
		292 125	113 839
	Taxebundna kostnader		
	El	71 890	63 272
	Värme	399 511	427 974
	Vatten	54 028	50 770
	Sophämtning/renhållning	74 960	46 686
		600 389	588 702
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 246	39 198
	Kabel-TV	33 953	31 832
	Bredband	11 154	1 309
		87 353	72 339
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	217 342	180 262
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 779 749	1 324 939

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	0
	Tele- och datakommunikation	0	6 812
	Juridiska åtgärder	0	85 423
	Förenings kostnader	12 781	1 842
	Styrelseomkostnader	42 710	26 441
	Fritids- och trivselkostnader	12 396	2 613
	Förvaltningsarvode	62 979	61 616
	Administration	7 753	12 552
	Korttidsinventarier	12 567	0
	Konsultarvode	0	64 080
	Föreningsavgifter	5 162	5 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 830	4 760
		161 903	271 173
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	349 748	349 748
	Förbättringar	46 167	46 167
	Inventarier	5 098	5 098
		401 013	401 013

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 195 921	29 195 921
	Utgående anskaffningsvärde	29 195 921	29 195 921
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 949 279	-9 553 364
	Årets avskrivningar enligt plan	-395 915	-395 915
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 345 194	-9 949 279
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 850 726	19 246 641
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 400 000	4 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 600 000	40 200 000
	Taxeringsvärde mark	90 400 000	63 200 000
		140 000 000	103 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	121 000 000	88 000 000
	Lokaler	19 000 000	15 400 000
		140 000 000	103 400 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 720	53 720
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	53 720	53 720
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 151	-32 053
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 098	-5 098
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-42 249	-37 151
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 471	16 569
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 200	2 200
		2 200	2 200

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	55 544	54 938
	Klientmedel hos SBC	395 192	693 583
	Räntekonto hos SBC	246 631	302
		697 367	748 823
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 114 037	1 952 974
	Reservering enligt stadgar	310 200	310 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-113 839	-149 137
	Vid årets slut	2 310 398	2 114 037
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 523 000	14 523 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Avgifter och hyror	261 030	210 840
	VVS	0	7 625
	Ventilation	0	11 425
		261 030	229 890

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Justering av värmesystem

Under januari/februari 2023 ska en slutlig finkalibrering av värmesystemet utföras, bland annat baserat på den temperaturmätning som idag sker i elva lägenheter. I samband därmed ska nya termostater installeras på varje radiator. Kostnaden för detta bedöms uppgå till ca 70 000 kr.

Tryckstegringspump

Styrelsen har i förebyggande syfte låtit extern expertis göra en inspektion av husets tryckstegringspump till vattensystemet. På grundval av detta beslutades att införskaffa en ny sådan pump. Denna är beställd och planeras kunna installeras någon gång i maj/juni 2023. Avbrottet i samband med bytet bedöms bli kortare än en dag. Kostnaden uppskattas till ca 90 000 kr.

Slut-/garantibesiktning av säkerhetsdörrar och målning

Installationen av säkerhetsdörrar till alla lägenheter, liksom målning av delar av trapphuset till Hornsgatan 51, gjordes under 2018. Målning av trapphus och entré till Torkel Knutssongatan 14 gjordes 2019. Garantitiden för den första entreprenaden går ut under 2023. Därför kommer en besiktning av båda entreprenaderna att utföras under året av en extern expert. Kostnaden för besiktningen uppskattas till ca 25 000 kr

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Åke Bengtar
Ordförande

Ulla Tansen
Sekreterare

Göran Hägnemark
Kassör

Per Richard Bremberg
Ledamot

Roland Perlström
Ledamot

Sophie Wildt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Victor Dahlmann
Intern revisor

Staffan Strömberg
Intern revisor