

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparken

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.

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Backåkra Samfällighetsförening.

#### Styrelsen

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Lars Östberg               | Ordförande |
| Anna Forsgren              | Ledamot    |
| Fredrik Gejrot             | Ledamot    |
| Christer Karlsson          | Ledamot    |
| Mattias Lindgren           | Ledamot    |
| Håkan Lindqvist            | Ledamot    |
| Stefan Magnusson Schanning | Ledamot    |

Daniel Schuss                                          Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Joakim Häll

Ordinarie Extern

BoRevision

### Valberedning

Gustav Hult  
Estelle Sajedpour

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Backåkra 1           | 2017    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 - 2019 och består av 2 flerbostadshus.

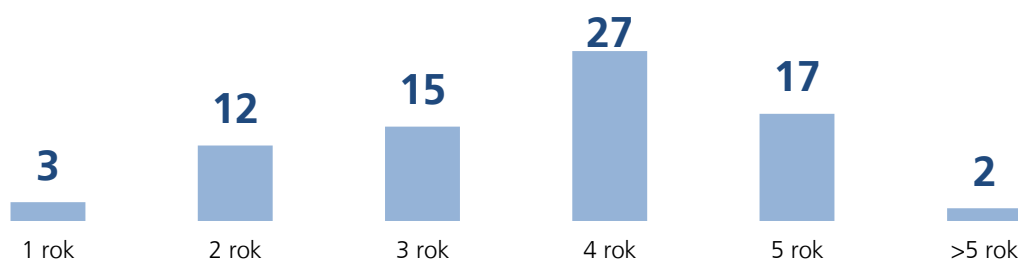
Värdeåret är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 256 m<sup>2</sup>, varav 7 127 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 129 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid            |
|------------------------|--------------------|-------------------|
| Engelska förskolan     | 730 m <sup>2</sup> | 2029-06-30        |
| S.t Eriks AB           | 173 m <sup>2</sup> | Bostadsrättslokal |
| Rule 58 AB             | 87 m <sup>2</sup>  | Bostadsrättslokal |
| Carolas Eko AB         | 54 m <sup>2</sup>  | Bostadsrättslokal |
| SP Massage AB          | 83 m <sup>2</sup>  | Bostadsrättslokal |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar                      |
|----------------------|--------------------------------|
| Övernattningsrum     | Bokas för 400 kronor per natt. |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

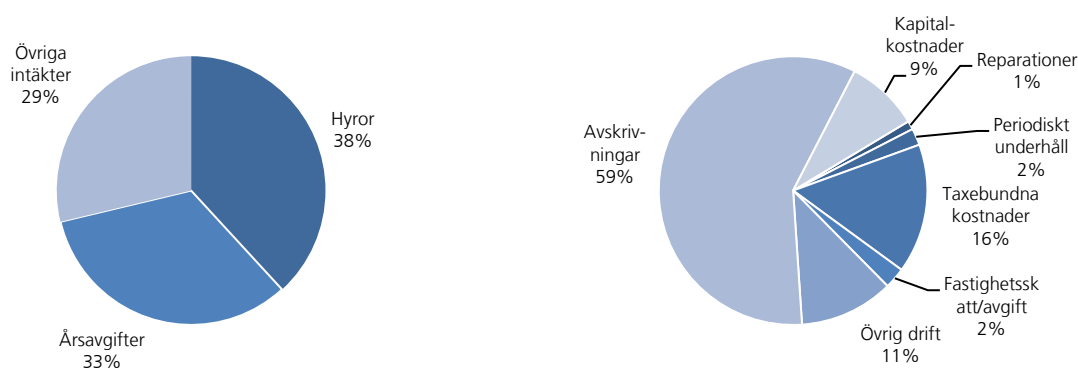
| Avtal                           | Leverantör    |
|---------------------------------|---------------|
| Ekonomisk & Teknisk förvaltning | SBC           |
| Garantihantering                | SBC           |
| Serviceavtal - Hissar           | Kone          |
| Mättjänsteavtal                 | Infometric    |
| Snö- och halkbekämpning         | Habitek AB    |
| Tv, bredband & telefoni         | Com Hem       |
| Förvaltning garage              | Parkona       |
| Sophämtning                     | Ragn Sells    |
| Teknisk förvaltning             | BK Kraft AB   |
| Styr & regler                   | Nordomatic AB |
| Bergvärmeanläggning             | Alight AB     |
| 4G-förstärkare                  | Awiwo AB      |
| El, förbrukning                 | Elkraft       |

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2021              | 2020              |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>2 142 954</b>  | <b>8 795 723</b>  |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                   |                   |
| Rörelseintäkter                            | 7 541 438         | 7 005 675         |
| Finansiella intäkter                       | 2 361             | 7 357             |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 14 146 631        | 0                 |
| Medlemsinsatser                            | 0                 | 13 770 311        |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 2 787 681         | 677 674           |
|                                            | <b>24 478 111</b> | <b>21 461 017</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                   |                   |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 4 109 136         | 3 883 665         |
| Finansiella kostnader                      | 1 113 101         | 1 233 320         |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 14 364 766        | 2 687 667         |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 0                 | 18 909 134        |
| Minskning av långfristiga skulder          | 1 400 000         | 1 400 000         |
|                                            | <b>20 987 003</b> | <b>28 113 786</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>5 634 063</b>  | <b>2 142 954</b>  |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>3 491 108</b>  | <b>-6 652 769</b> |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året kommit överens om en uppgörelse med Fagerö Holding (Tobin Properties) för ett övertagande av ekonomin i föreningen. Fr o m januari 2022 har styrelsen fullt ut ansvaret och det operativa handhavandet för den löpande ekonomin i föreningen.

Styrelsen har under en längre period fört en förhandling med representanter för Erlandsson som byggt föreningens fastigheter och Fagerö Holding (Tobin Properties) på grund av synpunkter på uppförandet av fastigheterna. I september 2021 gick Erlandsson Bygg i Stockholm i konkurs vilket ytterligare försvårat förhandlingen. Styrelsen har under året landat i en uppgörelse med Fagerö holding (Tobin Properties) hur detta ska hanteras.

### Följande händelser har under verksamhetsåret 2021 dominerat styrelsens arbete:

- Under året har styrelsen arbetat med att se över föreningens avtal. Detta har lett till att styrelsen tecknat nya avtal för teknisk förvaltning av fastigheten, städning av trapphus och gemensamma utrymmen och förbrukning av el alla giltiga från och med den 1 januari 2022.
- För att komma till rätta med problemen i miljörummen har övervakningskameror installerats och föreningen har tecknat ett nytt avtal för avfallshantering som innebär mer frekventa tömningar av vissa fraktioner.
- Styrelsen har fortsatt arbetet med att åtgärda fel och brister i fastigheten genom att bland annat:
  - installera snörasskydd på taket på hus 2
  - åtgärdat den takäng på hus 1 som anlagts med för mycket växtsubstrat
  - åtgärdat felaktigt installerade avfallskvarnar i samtliga lägenheter
  - installera brytskydd på källardörrar och dörrar till miljörum
  - installerat hänggrännor och stuprör på burspråket på hus 2
  - förbättrat belysningen på förskolans gård
  - lagt om fastighetens samtliga lås.
  - Eftersom ett antal lägenheter i föreningen upplevt problem med värmen har styrelsen har påbörjat en utredning om husets värmesystem.
  - Styrelsen genomfört Systematiskt Brandskyddsarbete i enlighet med gällande föreskrifter samt låtit WSP besiktiga tak och takavrinningar.
  - Styrelsen har låtit genomföra en 2-årsbesiktning av utvalda delar av fastigheten.
  - I enlighet med beslutet på årsstämman har styrelsen upphandlat en leverantör för inglasning av balkonger.
  - Styrelsen har uppdaterat föreningens ordningsregler och förtydligat föreningens policy för andrahandsuthyrning.
  - Styrelsen har låtit uppgradera samtliga 3G-repeaters till 4G-repeaters i trapphus och garage har i samverkan med delägarförvaltningen har upphandlat 42 st laddstationer till garaget.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st  
Medlemslokaler: 4 st  
Överlåtelse under året: 15 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 136  
Tillkommande medlemmar: 30  
Avgående medlemmar: 28  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 353    | 355    | 355    | 0      |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 3 002  | 3 212  | 3 212  | 0      |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 18 137 | 18 323 | 18 509 | 43 669 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 107    | 109    | 120    | 2      |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 83     | 110    | 86     | 29     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 28     | 31     | 21     | 0      |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 135    | 149    | 88     | 0      |
| Soliditet (%)                            | 83     | 83     | 83     | 39     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -5 097 | -5 420 | 275    | -741   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 6 810  | 6 993  | 4 170  | 43     |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 127 m<sup>2</sup> bostäder och 1 129 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 505 470 000                | 0                        | 0                                                                      | 505 470 000                |
| Upplåtelseavgifter             | 225 930 000                | 0                        | 0                                                                      | 225 930 000                |
| Fond för yttre underhåll       | 831 800                    | 416 000                  | 0                                                                      | 415 800                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>732 231 800</b>         | <b>416 000</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>731 815 800</b>         |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -6 732 568                 | -416 000                 | -5 419 530                                                             | -897 038                   |
| Årets resultat                 | -5 097 077                 | -5 097 077               | 5 419 530                                                              | -5 419 530                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-11 829 646</b>         | <b>-5 513 077</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>-6 316 568</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>720 402 154</b>         | <b>-5 097 077</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>725 499 232</b>         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| årets resultat                                                     | -5 097 077         |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -6 316 568         |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -416 000           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-11 829 645</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-11 829 645</b> |
|----------------------------------|--------------------|

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2021               | 2020               |
|--------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                    |                    |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 6 809 702          | 6 993 422          |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 731 737            | 12 254             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>7 541 438</b>   | <b>7 005 675</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                    |                    |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -3 426 955         | -3 164 451         |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -569 749           | -595 288           |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -112 432           | -123 926           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -7 418 640         | -7 315 577         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-11 527 776</b> | <b>-11 199 243</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-3 986 338</b>  | <b>-4 193 567</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 2 361              | 7 357              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -1 113 101         | -1 233 320         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-1 110 740</b>  | <b>-1 225 963</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-5 097 077</b>  | <b>-5 419 530</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-5 097 077</b>  | <b>-5 419 530</b>  |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |           | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |           |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |           |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 8, 14 | 848 220 701        | 838 586 908        |
| Pågående byggnation                           | Not 9     | 0                  | 2 687 668          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |           | <b>848 220 701</b> | <b>841 274 575</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>848 220 701</b> | <b>841 274 575</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |           |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |           |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |           | 351 053            | 110 812            |
| Övriga fordringar                             | Not 10    | 11 389 118         | 25 867 663         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11    | 227 196            | 135 523            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |           | <b>11 967 367</b>  | <b>26 113 998</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |           |                    |                    |
| Kassa och bank                                |           | 5 634 063          | 2 142 954          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |           | <b>5 634 063</b>   | <b>2 142 954</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>17 601 429</b>  | <b>28 256 952</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |           | <b>865 822 130</b> | <b>869 531 527</b> |



## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 731 400 000        | 731 400 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 831 800            | 415 800            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>732 231 800</b> | <b>731 815 800</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -6 732 568         | -897 038           |
| Årets resultat                                 |           | -5 097 077         | -5 419 530         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |           | <b>-11 829 646</b> | <b>-6 316 568</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>720 402 154</b> | <b>725 499 232</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 89 745 000         | 90 675 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>89 745 000</b>  | <b>90 675 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 46 755 000         | 47 225 000         |
| Leverantörsskulder                             |           | 3 925 475          | 3 342 179          |
| Skatteskulder                                  |           | 636 000            | 1 520 000          |
| Övriga skulder                                 |           | 3 026 937          | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 1 331 564          | 1 270 117          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>55 674 976</b>  | <b>53 357 296</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>865 822 130</b> | <b>869 531 527</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).

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              | 2021   | 2020   |
|----------------------------|--------|--------|
| Stomme och grund           | 100 år | 100 år |
| Stomkomplettering förening | 50 år  | 50 år  |
| Stomkomplettering medlem   | 50 år  | 50 år  |
| Värmesystem                | 50 år  | 50 år  |
| Fastighetsel               | 50 år  | 50 år  |
| Hissar                     | 35 år  | 35 år  |
| Luftbehandlingssystem      | 30 år  | 30 år  |
| Stamledningar VA           | 50 år  | 50 år  |
| Fasader/balkonger          | 40 år  | 40 år  |
| Fönster/dörrar, portar     | 60 år  | 60 år  |
| Yttertak                   | 60 år  | 60 år  |
| Utemiljö allmänt           | 25 år  | 25 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2021             | 2020             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                 | 2 465 347        | 2 465 347        |
| Årsavgifter - lokaler moms  | 190 330          | 206 101          |
| Hyror lokaler momspliktiga  | 99 596           | 61 143           |
| Hyror lokaler               | 2 091 688        | 2 283 566        |
| Hyror garage/parkering moms | 870 767          | 868 741          |
| Bredbandsintäkter           | 246 861          | 247 823          |
| Vattenintäkter              | 25 000           | 25 000           |
| Vatten-/värmeintäkter       | 409 948          | 412 157          |
| Elintäkter                  | 0                | 167 793          |
| Elintäkter moms             | 326 992          | 189 069          |
| Värmeintäkter               | 52 983           | 52 836           |
| Avgift andrahandsuthyrning  | 30 146           | 13 796           |
| Öresutjämning               | 44               | 49               |
|                             | <b>6 809 702</b> | <b>6 993 422</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>   |
|--------------|-------------------------------|----------------|---------------|
|              | Fakturerade kostnader moms    | 281 232        | 0             |
|              | Övriga intäkter               | 450 505        | 12 254        |
|              |                               | <b>731 737</b> | <b>12 254</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad      | 0              | 30 639         |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 6 552          | 0              |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 26 086         | 0              |
|              | Snöröjning/sandning                | 76 876         | 21 038         |
|              | Hissbesiktning                     | 12 765         | 0              |
|              | Myndighetstillsyn                  | 5 535          | 2 389          |
|              | Gemensamma utrymmen                | 5 385          | 0              |
|              | Gård                               | 270            | 0              |
|              | Serviceavtal                       | 114 917        | 41 452         |
|              | Förbrukningsmateriel               | 2 000          | 0              |
|              | Brandskydd                         | 0              | 14 937         |
|              | Fordon                             | 460            | 0              |
|              |                                    | <b>250 846</b> | <b>110 454</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                |                |                |
|              | Brf Lägenheter                     | 0              | 24 380         |
|              | Lokaler                            | 1 280          | 0              |
|              | Sophantering/återvinning           | 1 887          | 0              |
|              | Entré/trapphus                     | 1 584          | 9 892          |
|              | Lås                                | 24 057         | 9 562          |
|              | VVS                                | 56 430         | 0              |
|              | Ventilation                        | 2 600          | 54 787         |
|              | Elinstallationer                   | 27 729         | 137 040        |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon       | 4 950          | 0              |
|              | Hiss                               | 5 537          | 69 233         |
|              | Skador/klotter/skadegörelse        | 7 052          | 0              |
|              |                                    | <b>133 107</b> | <b>304 894</b> |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                |                |
|              | Sophantering/återvinning           | 131 675        | 0              |
|              | Installationer                     | 41 250         | 0              |
|              | Tak                                | 77 426         | 0              |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 5 135          | 16 088         |
|              |                                    | <b>255 486</b> | <b>16 088</b>  |

| <b>Not 4, forts</b>                      | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Taxebundna kostnader</b>              |                  |                  |
| El                                       | 881 065          | 901 106          |
| Värme                                    | 686 985          | 910 555          |
| Vatten                                   | 231 966          | 252 646          |
| Sophämtning/renhållning                  | 169 479          | 155 146          |
|                                          | <b>1 969 496</b> | <b>2 219 453</b> |
| <b>Övriga driftkostnader</b>             |                  |                  |
| Försäkring                               | 71 894           | 5 676            |
| Samfällighetsavgift                      | 168 894          | 0                |
| Bredband                                 | 259 232          | 189 887          |
|                                          | <b>500 020</b>   | <b>195 563</b>   |
| <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>   | <b>318 000</b>   | <b>318 000</b>   |
| <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>             | <b>3 426 955</b> | <b>3 164 451</b> |
| <b>Not 5</b>                             | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
| <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          |                  |                  |
| Kreditupplysning                         | 9 376            | 5 438            |
| Tele- och datakommunikation              | 6 714            | 657              |
| Juridiska åtgärder                       | 54 728           | 10 581           |
| Inkassering avgift/hyra                  | 7 501            | 0                |
| Revisionsarvode extern revisor           | 36 308           | 20 000           |
| Föreningskostnader                       | 5 802            | 29 947           |
| Styrelseomkostnader                      | 1 425            | 57 173           |
| Förvaltningsarvode                       | 391 190          | 387 284          |
| Administration                           | 9 783            | 8 198            |
| Korttidsinventarier                      | 8 748            | 0                |
| Konsultarvode                            | 38 175           | 76 010           |
|                                          | <b>569 749</b>   | <b>595 288</b>   |
| <b>Not 6</b>                             | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
| <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 |                  |                  |
| <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                  |                  |
| Föreningen har inte haft någon anställd. |                  |                  |
| <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                  |                  |
| Styrelse                                 | 86 280           | 94 600           |
| Sociala kostnader                        | 26 152           | 29 326           |
|                                          | <b>112 432</b>   | <b>123 926</b>   |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2021</b>        | <b>2020</b>        |
|--------------|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|              | Stomme och grund K3                           | 1 733 783          | 1 709 104          |
|              | Yttertak K3                                   | 361 205            | 356 063            |
|              | Fasader/balkonger K3                          | 534 095            | 534 095            |
|              | Fönster/dörrar och portar K3                  | 438 587            | 427 276            |
|              | Stomkomplettering förening K3                 | 693 513            | 683 642            |
|              | Stomkomplettering medlem K3                   | 693 513            | 683 642            |
|              | Stamledningar VA K3                           | 433 446            | 427 276            |
|              | Värmesystem K3                                | 606 824            | 598 187            |
|              | Luftbehandlingsystem K3                       | 722 410            | 712 127            |
|              | Fastighetsel inkl. svagström K3               | 606 824            | 598 187            |
|              | Hissar K3                                     | 247 683            | 244 158            |
|              | Utemiljö allmänt K3                           | 346 757            | 341 821            |
|              |                                               | <b>7 418 640</b>   | <b>7 315 577</b>   |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | 845 902 485        | 318 676 375        |
|              | Nyanskaffningar                               | 17 052 433         | 527 226 110        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>862 954 918</b> | <b>845 902 485</b> |
|              | <b>Akkumulerad uppskrivning</b>               |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | 0                  | 99 950 000         |
|              | Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond      | 0                  | -99 950 000        |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | -7 315 577         | 0                  |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -7 418 640         | -7 315 577         |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-14 734 217</b> | <b>-7 315 577</b>  |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>848 220 701</b> | <b>838 586 908</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 418 626 375        | 418 626 375        |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 236 600 000        | 236 600 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 179 200 000        | 179 200 000        |
|              |                                               | <b>415 800 000</b> | <b>415 800 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|              | Bostäder                                      | 384 000 000        | 384 000 000        |
|              | Lokaler                                       | 31 800 000         | 31 800 000         |
|              |                                               | <b>415 800 000</b> | <b>415 800 000</b> |
| <b>Not 9</b> | <b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>                    | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|              | Vid årets början                              | 2 687 668          | 427 276 110        |
|              | Årets anskaffning                             | 14 364 765         | 2 687 668          |
|              | Omfördelat till Byggnad och mark              | -17 052 433        | -427 276 110       |
|              |                                               | <b>0</b>           | <b>2 687 668</b>   |

| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b>  |                    |                                  |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|
|               | Skattekonto                                             | 307 147           | -23                |                    |                                  |
|               | Momsavräkning                                           | 0                 | 3 322 945          |                    |                                  |
|               | Fordringar kreditfakturer                               | 9 375             | 9 430              |                    |                                  |
|               | Kortfristiga lånefordringar                             | 0                 | 22 535 311         |                    |                                  |
|               | Avräkning byggare                                       | 11 072 596        | 0                  |                    |                                  |
|               |                                                         | <b>11 389 118</b> | <b>25 867 663</b>  |                    |                                  |
| <b>Not 11</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b>  |                    |                                  |
|               | Försäkring                                              | 71 432            | 62 434             |                    |                                  |
|               | Kabel-TV                                                | 63 434            | 62 030             |                    |                                  |
|               | Sophantering                                            | 0                 | 11 059             |                    |                                  |
|               | Serviceavtal                                            | 27 050            | 0                  |                    |                                  |
|               | Vattenskada, ersättning                                 | 65 280            | 0                  |                    |                                  |
|               |                                                         | <b>227 196</b>    | <b>135 523</b>     |                    |                                  |
| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                         | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b>  |                    |                                  |
|               | Vid årets början                                        | 415 800           | 0                  |                    |                                  |
|               | Reservering enligt stadgar                              | 416 000           | 415 800            |                    |                                  |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                         | 0                 | 0                  |                    |                                  |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                          | 0                 | 0                  |                    |                                  |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut                     | 0                 | 0                  |                    |                                  |
|               | <b>Vid årets slut</b>                                   | <b>831 800</b>    | <b>415 800</b>     |                    |                                  |
| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>                      | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b>  |                    |                                  |
|               |                                                         | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>      | <b>Belopp</b>      | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|               | Nordea                                                  | 0,370 %           | 45 825 000         | 46 295 000         | 2023-05-17                       |
|               | Nordea                                                  | 0,890 %           | 45 825 000         | 46 295 000         | 2022-06-07                       |
|               | Nordea                                                  | 1,060 %           | 44 850 000         | 45 310 000         | 2024-06-07                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>                |                   | <b>136 500 000</b> | <b>137 900 000</b> |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut          |                   | -46 755 000        | -47 225 000        |                                  |
|               |                                                         |                   | <b>89 745 000</b>  | <b>90 675 000</b>  |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 131 850 000 kr.

Lån som har slutfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>                           | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar                              | 140 000 000       | 140 000 000       |
| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | El                                                  | 47 036            | 55 387            |
|               | Värme                                               | 36 532            | 21 200            |
|               | Vatten                                              | 37 850            | 36 103            |
|               | Sophämtning                                         | 6 073             | 0                 |
|               | Extern revisor                                      | 20 000            | 20 000            |
|               | Arvoden                                             | 95 200            | 94 600            |
|               | Sociala avgifter                                    | 28 560            | 29 326            |
|               | Ränta                                               | 69 245            | 72 132            |
|               | Avgifter och hyror                                  | 991 069           | 922 597           |
|               | Övriga upplupna kostnader                           | 0                 | 18 772            |
|               |                                                     | <b>1 331 564</b>  | <b>1 270 117</b>  |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Lars Östberg  
Ordförande

Anna Forsgren  
Ledamot

Fredrik Gejrot  
Ledamot

Christer Karlsson  
Ledamot

Mattias Lindgren  
Ledamot

Lars-Håkan Lindqvist  
Ledamot

Stefan Magnusson Schanning  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Joakim Häll  
Extern revisor



# 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."

## Carl Fredrik Gejrot

Styrelseledamot

Serienummer: 19560130xxxx

IP: 188.148.xxx.xxx

2022-06-14 19:51:54 UTC



## MATTIAS LINDGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19740904xxxx

IP: 83.249.xxx.xxx

2022-06-14 20:24:03 UTC



## Lars Östberg

Styrelseordförande

Serienummer: 19560205xxxx

IP: 213.100.xxx.xxx

2022-06-14 20:26:40 UTC



## Lars-Håkan Lindqvist

Styrelseledamot

Serienummer: 19561215xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-06-14 20:46:10 UTC



## STEFAN MAGNUSSON SCHANNING

Styrelseledamot

Serienummer: 19820408xxxx

IP: 213.100.xxx.xxx

2022-06-14 21:13:50 UTC



## Anna Karin Forsgren

Styrelseledamot

Serienummer: 19660505xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2022-06-15 02:41:15 UTC



## Christer Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19631128xxxx

IP: 83.249.xxx.xxx

2022-06-15 03:07:01 UTC



## Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-06-15 07:11:20 UTC



Penneo dokumentnyckel: 53F48-BE4ZP-43EA6-YQFYX-DEC68-ZPEIU

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst 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/validate>