



ÅRSREDOVISNING 2022  
FÖR  
BRF EKOXEN  
769604-8953

RÄKENSKAPSÅRET  
2022-01-01 – 2022-12-31

UTMÄRKANDE HÄNDELSER FÖR ÅRET:

---

- *5 året i rad höjda intäkter på lokaler.*
- *Nya tvättmaskiner i 6:ans tvättstuga.*
- *Nya cykelställ med ramlås i trädgården.*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTMÄRKANDE HÄNDELSER FÖR ÅRET:.....	1
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
1. FÖRENINGSPÅGÅENDE.....	3
2. FASTIGHETEN.....	4
3. EKONOMI.....	6
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL.....	11
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL.....	11
RESULTATDISPOSITION.....	11
RESULTATRÄKNING.....	12
BALANSRÄKNING.....	13
NOTER.....	14
NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER.....	14
NOT 2 ÅRSVAGIFTER OCH HYRESINTÄKTER.....	15
NOT 3 DRIFTSKOSTNADER.....	15
NOT 4 FASTIGHETSADMINISTRATION.....	15
NOT 5 PERSONALKOSTNADER.....	16
NOT 6 BYGGNADER OCH MARK.....	16
NOT 7 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER.....	16
NOT 8 ÖVRIGA FORDRINGAR.....	16
NOT 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER.....	16
NOT 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT.....	17
NOT 11 STÄLLDA SÄKERHETER.....	17
NOT 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER.....	17
SIGNATURER.....	18

---

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekoxen (769604-8953) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022 (2022-01-01 – 2022-12-31).

## 1. FÖRENINGSPERSONAL

### 1.1 Verksamhetsberättelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-04 i lokalen hos Ekhagens Matstudio.

Styrelsen har haft 14 (14) stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Föreningen har ingen extern fastighetsvärd eller fastighetsskötsel. Detta gör att vi tar större ansvar, men ger också en högre belastning inom styrelsen, än vad som ibland kan vara normalt i bostadsrättsföreningar inom vår storlek. Styrelsen ansvarar alltså för löpande frågor om drift och underhåll. För vissa fastighetsåtgärder anlitas olika entreprenörer som hjälp i upphandlingar och stöd åt styrelsen.

*Väsentliga händelser under året är*

- Byte av tvättmaskiner i 6:ans tvättstuga
- Renovering betongpelarna i garagen
- Stamspolning
- Ventilationskontroll
- Sotning och kontroll av rökkanaler

*Vid årsskiftet var status för lokaluthyrning följande:*

- 5 av 5 butiks- och kontorslokaler uthyrda.
- 0 av 1 källarlokal uthyrd. (Planeras ev. att byggas om till förrådsytor.)
- 5 av 5 garage uthyrda.
- Alla förråd är uthyrda.

### 1.2 Sammansättning av styrelse mm

Styrelsen är ansvarsförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsen nås på [styrelsen@brfekoxen.com](mailto:styrelsen@brfekoxen.com)

*Styrelsen under hela 2022 som omvaldes på årsstämma 4 juli 2022.*

Roll	Vem
Ordförande	Rickard Uddenberg
Kassör	Niklas Engdahl
Sekreterare	Susanne Danerlöv
Ledamot	Birgitta Kahlström
Ledamot	Annika Hemberg
Ledamot	Peter Larsson

*Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

*Valberedning*

Består för närvarande av:

- Jonas Legnell
- Anita Ekström

Valberedningen nås på [valberedningen@brfekoxen.com](mailto:valberedningen@brfekoxen.com).

*Revisor*

Består för närvarande av:

- Carina Toresson, ordinarie (Toresson Revision AB)
- Giacomo Lundgren Zucchini (internrevisor)

Revisorerna nås alla samtidigt på revisor@brfekoxen.com .

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningens ekonomiska löpande förvaltning sker av Storholmen Förvaltning sedan 2020, inkl årsredovisningen 2019. För ekonomiska frågor, ekonomi@brfekoxen.com, vilket även går till i styrelsen utpekad kassör.

#### *Antalet anställda*

Föreningen har under året inte haft några anställda.

#### *Arvoden*

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman 2022.

- Ett fast belopp om 1,25 prisbasbelopp vilket fördelas enligt deltagande på styrelsemöten
- Ett rörligt belopp på *upp till* 1,5 prisbasbelopp vilket styrelsen fördelar enligt eget ansvar för extra arbete som skulle kunna vara externa tjänster.

#### *Stadgar och säte*

Senaste registrerade stadgar hos Boalgsverket är 2015-09-08. Styrelsen säte är Stockholm.

## 2. FASTIGHETEN

Fastigheterna består av ett flerbostadshus med källare och tre våningsplan med lägenheter.

Byggnaden är uppförd år 1935 – 1937 och består av 54 lägenheter, för närvarande 6-7 lokaler (beroende på hur dessa hyrs ut, arbete pågår med att öka antalet och ytan) samt 5 garageplatser varav en med extra p-plats utanför, samt flertalet förråd.

#### *K-märkt*

Området Ekhagen och därmed även byggnaden är K-märkt med klassningen grön, vilket innebär att: "Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt". (Riksantikvarieämbetet, 2015). Detta innebär främst att förändringar på huskroppen är begränsade.

### 2.1 Siffror, lägenhetsfördelning, ytor mm

BOA+LOA är ca 3649 kvm, varav boyta är ca 2988 kvm, ca lokaler 535 kvm och garage ca 63 kvm.

*Fördelningen av lokaler och dess ytor.*

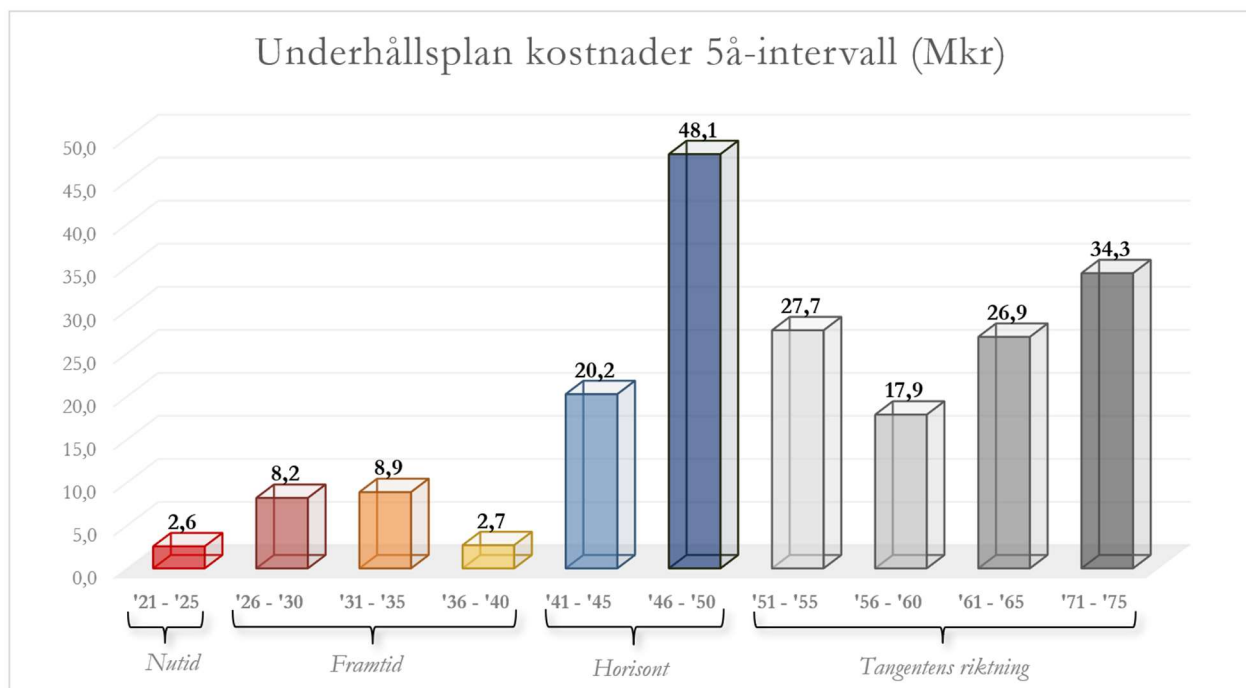
Typ	Antal	(%)	Yta	(%)
Hysesrätter	4 st	(5,4%)	190 kvm	(5,4%)
Bostadsrätter	50 st	(76,7%)	2798 kvm	(77,6%)
delsumma	54 st		2988 kvm	
Lokaler	6 st	(12,7%)	535 kvm	(15,0%)
Förråd	6 st	(8,1%)	63 kvm	(1,7%)
Garage	5 st	(6,8%)	63 kvm	(1,7%)
<b>Summa</b>	<b>74 st</b>	<b>(100%)</b>	<b>3649 kvm</b>	<b>(100%)</b>

*Fördelningen av lägenheter och dess ytor.*

Typ	Antal	(%)	Yta	(%)
Ettor	22 st	(41%)	705 kvm	(25%)
Tvåor	17 st	(31%)	1065 kvm	(36%)
Treor	13 st	(24%)	1042 kvm	(35%)
Fyror	2 st	(4%)	176 kvm	(6%)
<b>Summa</b>	<b>54 st</b>	<b>(100%)</b>	<b>2988 kvm</b>	<b>(100%)</b>

## 2.2 Skick, planerade åtgärder m.m.

Styrelsen arbetar strategiskt sedan länge med en underhållsplan. Den senaste är från 2021 och uppdaterad under 2022.



Grafen visar våra framtida kostnader enligt vår underhållsplan för de närmaste 50 åren, i 5-åriga lämpliga intervaller.

Styrelsen bedömer att fastigheten, med de över åren genomförda åtgärderna, är i väl godkänt skick. Ett tydligt kontinuerligt förbättringsarbete pågår, allt enligt underhållsplanen. Det finns en del restpunkter som planeras under åren, bl.a. fönsterrenovering och underhåll av värmesystemet men inget som påverkar fastighetens skick, funktion eller kostnadsbilden nämnvärt. Tidigare problem med styrningen av värmen vinterhalvåret har inte förekommit sedan nya undercentralen kommit på plats. Vi har en betydligt mer stabil och tryggare drift genom fjärrvärmens. Visst arbete med att varmvattnet är gjort under 2021 som följd av att vi nu har kontroll.

Större restpunkter (som enligt plan skulle utförts tidigare före 2022)

- Byte av lås och passersystem. (2017)
- Målning fönster och fönsterkarmar (2020)
- Byte termostater och ventiler på elementen, inkl. stamventiler m.m. samt injustering. (2022)

Större planerade (som planeras utföras i närtid till och med 2025 eller är påbörjade)

- Byte av lås och passersystem.
- Byte termostater och ventiler på elementen, inkl. stamventiler m.m. samt injustering.
- Målning av balkonger och fönsterkarmar.
- Byte till LED-belysning med närvarostyrning i gemensamma utrymmen.
- OVK, hantering av restpunkter

Större enligt underhållsplan (ej påbörjade men som bör göras före 2025)

- Målning trapphus

För detaljer, se underhållsplan på hemsidan. <http://www.brfekoksen.com/foreningen/underhallsplan/>

### 2.3 Tidigare väsentliga händelser

- Renovering hiss i 4:an (2021)
- Målning källargolv 8:an och 10:an (2021)
- Installation fjärrvärme / renovering undercentral (2020)
- Renovering hiss i 6:an (2020)
- Upprusning av utemiljön på gaveln vid 4:an (2020)
- Byte bergvärmepumpar till nya tysta och moderna från Nibe (2019)
- Installation av laddstationer för elbilar i garagen (2019)
- Byte de nästan 80-åriga avloppsstammarna i bottenplattan (2018)
- Upprustning av baksidan, stenläggning och rabatter (2015)
- Indragning av fiberbredband (2012/2013)
- Ommålning av yttertak (2011)
- Ommålning av balkonger och fönster (framsidan/baksidan) (2008)
- Dränering av baksidan på 4:ans huskropp och mellan 4:an och 6:an (2008)
- Dränering av framsidan på 4:ans huskropp (2007)
- Installation bergvärme (2005)
- Stampolning (2004)
- Nya maskiner i 10:ans tvättstuga (2003)

*Tidigare kända större renoveringar på huset före föreningens köp av fastigheten:*

- Ny plåt på yttertaken (1992)
- Omputsning fasad (1992)
- Renovering balkonger och fönster (1992)
- Nya vatten- och avloppsstammar (1992)
- Nya elcentraler och nya elstammar (1992)

## 3. EKONOMI

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket bra och med god framförhållning på planerade renoveringar. Vi ser just nu inga behov av extra avgiftshöjningar de närmaste åren utöver den stående årliga höjningen på 1%. Detta trots stora investeringar med underhåll på bland annat fönster, balkonger och element enligt underhållsplanen. Detta beror på att ett aktivt arbete med hyror har gett god effekt och föreningen har ett starkt ökat inflöde av intäkter. Räntekostnaderna förväntas stiga framöver men vi bedömer att vi kan fortsätta hålla en relativt hög amorteringstakt ändå.

Indirekt, på grund av högre inflation och fastighetsrelaterade indexkostnader är betydligt högre än föreningens stående 1%-iga avgiftshöjning, kan man säga att vi sänker årsavgiften i reella termer.

*Taxeringsvärde mm*

Taxeringsvärdet på fastigheten för 2022 är totalt 162 464 000 kr (103 540 000), varav mark 100 864 000 kr (57 696 000) och byggnad 61 600 000 kr (45 844 000).

*Momsregistrerad*

Föreningens lokaler och även vissa av garagen är frivilligt momsregistrerade, vilket innebär att våra lokaler är momspliktiga.

### 3.1 Förenklad fördelning intäkter och kostnader

#### Intäkter (tkr)

	2022		2021		2020	
<b>Årsavgifter</b>	<b>1 973 tkr</b>	<b>55%</b>	<b>1 959 tkr</b>	<b>53%</b>	<b>1 939 tkr</b>	<b>56%</b>
<b>Lokaler, garage &amp; förråd</b>	<b>1 166 tkr</b>	<b>32% (100%)</b>	<b>1 021 tkr</b>	<b>28% (100%)</b>	<b>1 012 tkr</b>	<b>29% (100%)</b>
- varav lokaler	909 tkr	25% (78%)	874 tkr	24% (86%)	857 tkr	25% (85%)
- varav garage	143 tkr	4% (12%)	138 tkr	4% (14%)	113 tkr	3% (11%)
- varav förråd*	94 tkr	3% (8%)	- 18 tkr	0% (-2%)	16 tkr	0% (2%)
<b>Hysesbostäder</b>	<b>332 tkr</b>	<b>9%</b>	<b>330 tkr</b>	<b>9%</b>	<b>303 tkr</b>	<b>9%</b>
<b>Bredband</b>	<b>143 tkr</b>	<b>4%</b>	<b>143 tkr</b>	<b>4%</b>	<b>143 tkr</b>	<b>4%</b>
<b>Ränteintäkter</b>	<b>40 tkr</b>	<b>1%</b>	<b>37 tkr</b>	<b>1%</b>	<b>48 tkr</b>	<b>1%</b>
<b>Övrigt</b>	<b>0 tkr</b>	<b>0%</b>	<b>224 tkr</b>	<b>6%</b>	<b>30 tkr</b>	<b>1%</b>
- varav bidrag	0 tkr	0% (0%)	224 tkr	6% (100%)	26 tkr	1% (89%)
<b>Summa</b>	<b>3 654 tkr</b>	<b>100%</b>	<b>3 713 tkr</b>	<b>100%</b>	<b>3 476 tkr</b>	<b>100%</b>

#### Kostnader (tkr)

	2022		2021		2020	
<b>Driftkostnader</b>	<b>-1 146 tkr</b>	<b>34% (100%)</b>	<b>-1 032 tkr</b>	<b>30% (100%)</b>	<b>- 999 tkr</b>	<b>28% (100%)</b>
- varav bergvärmeel	- 155 tkr	5% (14%)	- 120 tkr	3% (12%)	- 110 tkr	3% (11%)
- varav fjärrvärme	- 340 tkr	10% (30%)	- 336 tkr	10% (33%)	- 78 tkr	2% (8%)
- varav olja	0 tkr	0% (0%)	16 tkr	0% (-2%)	- 349 tkr	10% (35%)
- varav kabeltv/fiber	- 112 tkr	3% (10%)	- 111 tkr	3% (11%)	- 89 tkr	2% (9%)
- varav fastighetsskatt+avgift	- 177 tkr	5% (15%)	- 170 tkr	5% (16%)	- 137 tkr	4% (14%)
- varav fastighetsel	- 145 tkr	4% (13%)	- 95 tkr	3% (9%)	- 93 tkr	3% (9%)
- varav vatten	- 79 tkr	2% (7%)	- 73 tkr	2% (7%)	- 57 tkr	2% (6%)
- varav fast.-försäkring	- 74 tkr	2% (6%)	- 57 tkr	2% (6%)	- 46 tkr	1% (5%)
- varav övrigt <sup>1</sup>	- 64 tkr	2% (5%)	- 86 tkr	3% (8%)	- 41 tkr	1% (4%)
<b>Avskrivningar</b>	<b>- 880 tkr</b>	<b>26%</b>	<b>-1 171 tkr</b>	<b>34%</b>	<b>- 840 tkr</b>	<b>23%</b>
<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>- 416 tkr</b>	<b>12% (100%)</b>	<b>- 340 tkr</b>	<b>10% (100%)</b>	<b>- 618 tkr</b>	<b>17% (100%)</b>
- varav arvoden	- 147 tkr	4% (35%)	- 174 tkr	5% (51%)	- 167 tkr	5% (27%)
- varav ekon. förvalt.	- 91 tkr	3% (22%)	- 75 tkr	2% (22%)	- 169 tkr	5% (27%)
- varav konsulter/tjänster	- 42 tkr	1% (10%)	- 11 tkr	0% (3%)	- 141 tkr	4% (23%)
- varav övrigt <sup>1</sup>	- 137 tkr	4% (33%)	- 79 tkr	2% (23%)	- 141 tkr	4% (23%)
<b>Underhåll</b>	<b>- 228 tkr</b>	<b>7%</b>	<b>- 121 tkr</b>	<b>4%</b>	<b>- 483 tkr</b>	<b>13%</b>
<b>Reparationer</b>	<b>- 164 tkr</b>	<b>5%</b>	<b>- 446 tkr</b>	<b>13%</b>	<b>- 175 tkr</b>	<b>5%</b>
<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>- 282 tkr</b>	<b>8% (100%)</b>	<b>- 190 tkr</b>	<b>6% (100%)</b>	<b>- 258 tkr</b>	<b>7% (100%)</b>
- varav städning	- 150 tkr	4% (53%)	- 95 tkr	3% (50%)	- 98 tkr	3% (38%)
- varav serviceavtal	- 43 tkr	1% (15%)	- 54 tkr	2% (28%)	- 106 tkr	3% (41%)
- varav besikt./kontrol./sotn.	- 44 tkr	1% (16%)	- 5 tkr	0% (3%)	- 5 tkr	0% (2%)
<b>Räntekostnader</b>	<b>- 209 tkr</b>	<b>6%</b>	<b>- 84 tkr</b>	<b>2%</b>	<b>- 110 tkr</b>	<b>3%</b>
<b>Hysesnedsättningar</b>	<b>- 45 tkr</b>	<b>1%</b>	<b>- 62 tkr</b>	<b>2%(100%)</b>	<b>- 110 tkr</b>	<b>3%(100%)</b>
- varav årsavgifter	0 tkr	0% (0%)	0 tkr	0% (0%)	0 tkr	0% (0%)
- varav hyror	- 45 tkr	1% (100%)	- 62 tkr	2% (100%)	- 110 tkr	3% (100%)
<b>Summa</b>	<b>-3 370 tkr</b>	<b>100%</b>	<b>-3 445 tkr</b>	<b>100%</b>	<b>-3 592 tkr</b>	<b>100%</b>

\* På grund av byte av förvaltning har vissa intäkter för förråd bokats olika mot tidigare liksom bortfall bokats olika, varför det är negativt i bokföringen under vissa konton hänfödda till statistiken. Det stämmer dock inte med verkligheten, men den totala mängden intäkter är dock korrekt.

För mer detaljerad information, genomsnitt, förändringar och längre historisk, se vår hemsida.

### 3.2 Flerårsjämförelse/nyckeltal

Nyckeltal	Enhet	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Soliditet	%	70,9%	70,3%	69,4%	69,1%	67,7%	69,3%	69,6%	66,9%
Kassalikviditet	kvot	6,09	6,68	6,75	8,61	9,70	14,49	15,24	14,15
Kvm upplåtet i BRF-form(*)	kvm	2798	2798	2798	2798	2739	2682	2613	2613
Nettoomsättning	kr	3 570 593	3 356 726	3 366 994	3 175 100	3 013 864	2 707 481	2 773 486	2 737 785
Årets resultat	kr	285 254	234 043	- 37 856	739 736	250 083	- 124 803	- 316 945	332 743
Ackumulerad vinst/förlust	kr	359 354	586 504	- 294 667	- 234 130	55 256	59 051	96 031	- 83 957
Yttre underhållsfond	kr	1 239 657	1 050 363	1 191 799	881 179	591 793	712 801	951 296	798 540
Yttre underhållsfond(*)	kr/m <sup>2</sup>	443	375	426	315	216	266	364	306
Avskrivningar	kr	879 813	1 171 080	839 746	839 746	776 096	677 781	530 274	310 358
Avskrivningar(*)	kr/m <sup>2</sup>	314	419	300	300	283	253	203	119
Årsavgifter	kr	1 973 164	1 958 529	1 939 218	1 920 036	1 901 016	1 677 079	1 673 160	1 639 869
Årsavgifter(*)	kr/m <sup>2</sup>	705	700	693	686	694	625	640	628
Intäkter	kr	1 596 364	1 431 914	1 352 746	1 500 386	1 163 475	1 030 752	1 101 527	1 098 917
Hyresintäkter	kr	1 453 202	1 288 859	1 206 119	1 114 656	988 879	894 254	957 654	966 923
Hyresintäkter av totalt	%	42,4%	39,7%	38,3%	36,7%	34,2%	34,8%	36,4%	37,1%
-varav från hyreslägenheter	kr	332 364	329 502	303 806	295 608	295 608	295 608	317 013	388 227
-varav från hyreslägenheter	%	9,7%	10,1%	9,7%	9,7%	10,2%	11,5%	12,0%	14,9%
-varav från lokaler, garage, etc	kr	1 120 838	959 357	902 313	819 048	693 271	598 646	640 641	578 696
-varav från lokaler, garage, etc	%	32,7%	29,5%	28,7%	27,0%	24,0%	23,3%	24,4%	22,2%
Lån	kr	17 884 500	18 622 500	19 308 000	19 970 000	20 300 000	19 500 000	19 500 000	19 900 000
Lån(*)	kr/m <sup>2</sup>	6 392	6 656	6 901	7 137	7 411	7 271	7 463	7 616
Ränta	kr	206 542	83 185	108 928	86 278	154 627	296 710	340 228	484 169
Ränta(*)	kr/m <sup>2</sup>	74	30	39	31	56	111	130	185
Snittränta	%	1,15%	0,45%	0,56%	0,43%	0,76%	1,52%	1,74%	2,43%
Netto-amortering	kr	738 000	685 500	662 000	330 000	- 800 000	0	400 000	300 000
Netto-amortering(*)	kr/m <sup>2</sup>	264	245	237	118	- 292	0	153	115
Kontanta medel	kr	6 880 424	6 338 448	6 073 239	6 655 909	5 911 249	4 989 053	7 183 955	3 913 549
Lån minus kassa&spark.(*)	kr/m <sup>2</sup>	3 933	4 390	4 730	4 758	5 253	5 410	4 713	6 118
Värme & El	kr	640 309	535 053	551 544	444 238	382 794	385 212	422 796	495 582
-varav fastighets-el	kr	145 135	94 864	92 959	112 435	81 636	90 002	89 346	156 589
-varav bergvärme-el	kr	155 250	119 712	109 689	122 468	158 570	215 201	158 807	194 263
- varav olja	kr	0	- 15 644	348 896	209 335	142 588	80 009	174 643	144 730
- varav fjärrvärme	kr	339 923	336 121	77 844	0	0	0	0	0
Värmekostnader(**)(†)	kr/m <sup>2</sup>	140	125	152	94	85	84	95	96
Reparationer & Underhåll	kr	391 630	567 300	657 596	327 014	368 495	593 716	852 294	261 421
-varav reparationer	kr	163 586	445 973	174 821	173 917	168 655	183 323	324 412	191 259
-varav underhåll	kr	228 045	121 326	482 775	153 097	199 840	410 393	527 882	70 162
Reparationer & Underhåll(**)(††)	kr/m <sup>2</sup>	131	190	220	109	123	199	285	87
Rep. & Und. + Avskrivningar	kr	1 271 443	1 738 380	1 497 342	1 166 760	1 144 591	1 271 497	1 382 568	571 779
Rep. & Und. + Avskriv. (**)(†††)	kr/m <sup>2</sup>	426	582	501	390	383	426	463	191
Prisbasbelopp (ref-värde)	kr	47 400	46 500	44 800	44 300	44 500	44 400	44 500	44 000
Årsavgifter i prisbasbelopp	st	41,6	42,1	43,3	43,3	42,7	37,8	37,6	37,3
Ökning/Minskning per år	%	-1,17%	-2,70%	-0,13%	1,46%	13,10%	0,46%	0,88%	-0,79%
prisbasbelopp/100kvm (*)	st/m <sup>2</sup>	1,49	1,51	1,58	1,62	1,63	1,45	1,44	1,43
Ökning/Minskning per år	%	-1,17%	-4,75%	-2,21%	-1,15%	13,10%	0,46%	0,88%	-0,79%
Årsavg. i prisbasbel. just. (*)	st	38,9	39,3	41,3	42,2	42,7	37,8	37,6	37,3

(\*) per kvadratmeter yta upplåten som bostadsrätt, dvs "andel" av föreningen (rörligt då det ibland säljs av lägenheter). Exakt andel ges av ekonomisk förvaltare eller mäklare i korresponderande fall.

(\*\*) per kvadratmeter total boyta (BOA, 2988kvm)

(\*\*\*) per kvadratmeter total fastighetsyta (3527kvm), dvs fastigheten inkl. lokaler

(†) viss värme ingår i den elpatron som ger värme under sommaren, kostnaderna finns dock fastighetsel

(††) riktvärde i branchen är ca 200-250 eller 350-450 kr/kvm&år för att hålla en fastighet i bra skick, beroende på om man räknar med stamreoveringar, och hur långa underhållsplaner man har.

(†††) Riktvärden inkluderar ibland även avskrivningar, vilket bl.a. beror på bokföringsmetod. 2016 kom nya direktiv så kallade K2 eller K3. Föreningen har tillämpat K2.

(‡) Siffrorna är justerade. Bl.a. pga upprättandet av nya konton, vilket ger mer detaljer. Även efterjusteringar där periodiseringar missats, bokföring på felaktiga konton, etc. Även elpatronen är justerad uppskattningsvis, enligt dataanalys. Oljan är justerad bl.a 2007-2006, då inköpen bokförts som förbrukade direkt. En viss osäkerhet finns från åren 2001-2013, då man inte lästa av oljan, utan inköpen kostnadsfördes direkt mot resultatet. Sedan 2014 och framåt avläses den minst varje kvartal, ofta 1-2 ggr/mån, varför vi där ifrån vet mer exakt förbrukningen varje år/kvartal. Totalt sett bör justeringarna på oljan och elen mellan åren i efterhand ge ett mer verkligt värde.

- All data är bokförda värden, om inte annat sägs, se ex.v (‡).

För mer detaljerad information, genomsnitt, förändringar och längre historisk, se vår hemsida.



### 3.3 Avtal med leverantörer

Vad	Leverantör
Ansvarsförsäkring:	Trygg-Hansa AB
Bergvärme:	Doctor VVS i Värmdö AB
Bredband:	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning:	Storholmen förvaltning AB
Elleverantör:	Ellevio/Fortum AB
Fjärrvärme:	Stockholm Exergi AB
Hissavtal:	Hiss- & Elteknik AB
Fastighetsförsäkring:	Trygg-Hansa AB
Kollektivt BRF-tillägg:	Trygg-Hansa AB *
Kabel-TV:	ComHem AB
Sophämtning:	Stockholm Avfall AB
Städning:	Public Clean AB
Tvättstugor:	Entema AB
Vatten:	Stockholm Vatten AB

*\*Kollektivt tillägg till hemförsäkringen för de som bor i BR-lägenhet.  
Man måste fortfarande ha en giltig hemförsäkring.*

### 3.4 Föreningens lån och räntekostnader

Föreningen har hela lånestocken bundet på 1 år, med 3 månaders rörlig ränta. Lånen ligger med en månads förskjutning för att minska effekterna av tillfälliga fluktuationer i räntemarknaden. Lånen ligger också upplagda med löpande amorteringar vid varje kvartalsvis räntebetalning.

Föreningen räknar i sin 10-årsprognos med att räntekostnaderna kommer öka, men ett bra kassaflöde med en stark kassa ger oss möjligheter att ha en fortsatt hög amorteringstakt.

Föreningens strategi är att ta lån för större investeringar, i stället för att ta från kassan. Detta ger en möjlighet att öka skatteavdragsmöjligheten för de enskilda medlemmarna vid en försäljning, genom amorteringarna räknas som kapitalinsättning från årsavgiften och är avdragsgilla

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Lån (kr)	17 884 500	18 622 500	19 308 000	19 970 000	20 300 000	19 500 000
Ränta (kr)	206 542	83 185	108 928	86 278	154 627	296 710
Snittränta (%)	1,15%	0,45%	0,56%	0,43%	0,76%	1,52%

### 3.5 Avskrivningar och avsättningar till yttre fond

Föreningen har tidigare gjort en övergång från K2 till K3. Detta har resulterat i en mer verklig avskrivningstakt av slitage och förbrukning av de olika komponenterna i huset. Det är normalt att det ger en högre kostnad.

### 3.6 Kassalikviditet och soliditet

Föreningen soliditet bra och kassalikviditeten mycket bra. Se gärna styrelsen övriga kommentarer om finansieringen av föreningen och kassaflödesplaneringen.

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Kassalikviditet	6,09	6,68	6,75	8,61	9,70	14,49
Soliditet	70,9%	70,3%	69,4%	69,1%	67,8%	69,3%

Kassalikviditeten, som beskriver betalningsförmågan på kort sikt, utgörs av omsättningstillgångar exklusive varulager i relation till kortfristiga skulder.

Soliditeten, som beskriver betalningsförmågan på lång sikt, utgörs av det egna kapitalet (våra insatser och upplåtelseavgifter), hur mycket pengar vi avsätter till reparationsfond, samt den balanserade vinsten (vår historiska samlade vinst eller förlust) i relation till det totala kapitalet där även våra lån ingår. Det innebär

att föreningens förmåga att långsiktigt klara sina underhåll och reparationer är klart godkända. En soliditet på 100% innebär i praktiken skuldfri förening, även om det kan finnas lån, är kassan större.

Både soliditet och kassalikviditet har sin begränsade nytta i en BRF, endast om dessa är extremt låga. Som alltid måste de sättas i relation till övriga siffror och helheten. Men båda är bra, vilket är en av flera nyckelfaktorer, som pekar på att vi har en sund ekonomi, dock är intäkterna i förhållande till kostnaderna inklusive avskrivningar ansträngda, varför styrelsen föreslog och genomförde en höjning av avgiften årsskiftet 2017/2018.

### 3.7 Resultat

Årets resultat uppgick till 285 254 kr (234 043 kr)

### 3.8 Utsikter för kommande år

#### *Värmekostnaderna*

I huvudsak på grund av dyrare energi ökar våra värmekostnader något. Vi hoppas att detta stabiliseras något och kan motverkas av de framtida investeringar vi gör i hela värme-systemet. Vi har nu en effektiv undercentral och värmeproduktion, nu är det balansering av systemet och uppdatera termostater och ventiler för effektivare drift ute i systemet.

#### *Amortering*

Föreningen har som mål att fortsätta amortera i minst samma takt och troligen öka något nu när räntorna stigit.

#### *Övriga kostnadsbesparingar*

Vi har under tidigare år identifierat att sammanslagningen av våra fyra el-serviser och övergång till egen undermätning av el, kommer att ge besparingar för både medlemmarna direkt och föreningen. Först när detta är gjort kan vi komplettera med eventuella solceller på taket vilket kan ge bättre total-ekonomi.

#### *Underhållsplan*

Flera underhållsarbeten kommer att genomföras under de kommande åren, men inget som vi enskilt bedömer kommer att påverka avgiften. Däremot är vår samlade bedömning av de kommande 50 årens underhållsbehov att vi måste jobba med intäkterna. Som det ser ut nu behövs dock inga ökade avgifter mer än den enprocentiga årliga uppdatering som skall korrigera för ökade indexerade kostnader. Men det förutsätter fortsatt bra utveckling av våra hyror.

## FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

	2022	2021
<b>Likvida medel vid årets början*</b>	<b>6 338 447</b>	<b>6 073 239</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	3 570 598	3 580 735
Finansiella intäkter	39 576	36 644
Minskning av kortfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	287 054	27 117
Mottagna depositioner	0	0
	<b>3 897 228</b>	<b>3 644 496</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 232 650	2 128 409
Finansiella kostnader	209 457	83 847
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	143 866	382 376
Ökning av kortfristiga fordringar	1 695	73 656
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	764 583	711 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
	<b>3 355 252</b>	<b>3 379 288</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 880 423</b>	<b>6 338 447</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>541 976</b>	<b>265 208</b>

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

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Belopp vid årets ingång</i>	35 885 251	8 766 343	1 050 363	548 648	234 043	46 484 648
<i>Avsättning till yttre underhållsfond:</i>			310 620	-310 620		0
<i>lanspråktagande yttre underhållsfond</i>			-121 326	121 326		0
<i>Disposition av föregående års resultat:</i>				234 043	-234 043	0
<i>Årets resultat</i>					285 254	285 254
<b><i>Belopp vid årets utgång</i></b>	<b>35 885 251</b>	<b>8 766 343</b>	<b>1 239 657</b>	<b>593 397</b>	<b>285 254</b>	<b>46 769 902</b>

## RESULTATDISPOSITION

<i>Styrelsen föreslår att redovisat resultat (kronor):</i>	
<i>Balanserat resultat</i>	593 397
<i>Årets resultat</i>	285 254
	<b>878 651</b>
<i>disponeras för avsättning till fond för yttre underhåll, 0,3 % av taxeringsvärdet</i>	487 392
<i>lanspråktagande av fond för yttre underhåll i ny räkning överföres</i>	-228 045
	619 304
	<b>878 651</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 569 523	3 388 450
Övriga rörelseintäkter		1 075	192 285
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 570 598</b>	<b>3 580 735</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 802 237	-1 779 758
Fastighetsadministration	4	-303 668	-191 040
Personalkostnader	5	-129 745	-157 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-879 813	-1 171 080
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 115 463</b>	<b>-3 299 489</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>455 135</b>	<b>281 246</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 576	36 644
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 457	-83 847
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-169 881</b>	<b>-47 203</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>285 254</b>	<b>234 043</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>285 254</b>	<b>234 043</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>285 254</b>	<b>234 043</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	58 828 868	59 555 346
Inventarier	7	33 149	42 619
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 862 017</b>	<b>59 597 965</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 862 017</b>	<b>59 597 965</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		60 240	71 350
Övriga fordringar	8	69 983	62 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	98 638	93 021
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>228 861</b>	<b>227 165</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 880 424	6 338 448
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 880 424</b>	<b>6 338 448</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 109 285</b>	<b>6 565 613</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 971 302</b>	<b>66 163 578</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 651 594	44 651 594
Fond för yttre underhåll		1 239 657	1 050 363
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 891 251</b>	<b>45 701 957</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		593 397	548 648
Årets resultat		285 254	234 043
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>878 651</b>	<b>782 691</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 769 902</b>	<b>46 484 648</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	17 884 500	18 622 500
Leverantörsskulder		240 634	145 703
Skatteskulder		22 831	21 619
Övriga skulder		431 689	424 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	621 746	464 623
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 201 400</b>	<b>19 678 930</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 971 302</b>	<b>66 163 578</b>
Ej bokfört resultat		0	0

## NOTER

### NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

#### *Allmänna upplysningar*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Skrips av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställts, beaktas i förekommande fall tillgångarnas restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

#### *Tillämpade avskrivningstider:*

Vad	Längd
Stomme grund	200 år
Stomkomponent och innerväggar	150 år
Föreningsbildning	150 år
Pantbrev	150 år
Lagfart	150 år
Avloppsstammar (horisontella)	60 år
Restpost	50 år
Avloppsstammar (lodräta)	50 år
Värmesystem	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Ventilation*	50 år
Vattenstammar	40 år
El	40 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Hissar**	40 år
Bergvärme	25 år
Styr och övervakning	20 år
Tvättutrustning	15 år
Stenläggning m.m.	15 år
Lokalförbättringar	10 år

\*Ventilation justerad ner mot SABOs riktvärden på grund av självdrag-system i huset. Resultatet likvärdigt med SABOs riktvärden för 49 år gamla hus.

\*\*Uppjusterad från SABOs 25 år då hissarna redan nu hållit betydligt längre än så.

## NOT 2 ÅRSavgIFTER OCH HYRESINTÄKTER

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 973 164	1 958 529
Hyror bostäder	332 364	329 502
Hyror lokal	1 002 781	856 560
Hyror garage	142 860	138 138
Fastighetsskatt	19 863	26 316
Kabel-TV och bredbandsavgift	143 156	143 046
Uteblivna hyror, lokaler	-44 666	-63 642
	<b>3 569 522</b>	<b>3 388 449</b>

## NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

	2022	2021
Fastighetsskötsel	3 791	6 956
Trädgårdsskötsel	20 203	34 665
Städning	150 084	95 074
Reparationer	163 586	445 973
Underhåll	228 045	121 326
Besiktningkostnader	43 874	4 999
Fastighetsel	145 135	94 864
Bergvärme el	155 250	119 712
Fjärrvärme	339 923	336 121
Eldningsolja	0	-15 644
Vatten och avlopp	79 275	72 537
Sophämtning och renhållning	53 267	51 711
Kabel-TV och internet	112 173	111 016
Inköp material och varor	29 943	21 289
Fastighetsförsäkring	74 167	57 380
Kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna	3 816	15 787
Fastighetsavgift, kommunal	82 026	78 786
Fastighetsskatt, statlig	94 640	75 400
Justering skatt föregående år	0	15 622
Serviceavtal	23 009	36 184
	<b>1 802 237</b>	<b>1 779 758</b>

## NOT 4 FASTIGHETSADMINISTRATION

	2022	2021
Revisionsarvode	16 920	16 858
Ekonomisk förvaltning	55 841	53 798
Teknisk förvaltning	27 694	14 214
Övriga beställda tjänster	82 875	27 266
Konsultkostnader övriga	41 520	0
Förbrukningsmateriel	7 222	0
Projektledning	0	4 076
Serviceavgift, Fastighetsägarna	0	700
Bankkostnader	7 244	4 432
Övrigt	64 354	69 696
	<b>303 670</b>	<b>191 040</b>

## NOT 5 PERSONALKOSTNADER

Föreningen har ej haft några anställda under året och därav har ingen lön betalats ut.

	2022	2021
Styrelsearvode	104 898	127 203
Sociala avgifter	24 847	30 408
	<b>129 745</b>	<b>157 611</b>

## NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 613 379	65 231 003
Nyanskaffning	143 866	382 376
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 757 245</b>	<b>65 613 379</b>
Ingående avskrivningar	-6 058 034	-4 896 424
Årets avskrivningar	-870 343	-1 161 610
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 928 377</b>	<b>-6 058 034</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 828 868</b>	<b>59 555 345</b>
Taxeringsvärden byggnader	61 600 000	45 844 000
Taxeringsvärden mark	100 864 000	57 696 000
	<b>162 464 000</b>	<b>103 540 000</b>

## NOT 7 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 299	375 299
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>375 299</b>	<b>375 299</b>
Ingående avskrivningar	-323 210	-323 210
Årets avskrivningar	-9 470	-9 470
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-342 150</b>	<b>-332 680</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 149</b>	<b>42 619</b>

## NOT 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran skattekonto	69 983	62 794
	<b>69 983</b>	<b>62 794</b>

## NOT 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	68 729	64 238
Övriga förutbetalda kostnader	29 909	28 784
	<b>98 638</b>	<b>93 022</b>



## NOT 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2,832	2023-05-30	5 790 000	5 850 000
Stadshypotek	3,101	2023-06-29	4 400 000	5 000 000
Stadshypotek	2,527	2023-07-29	6 912 500	6 982 500
Stadshypotek	3,205	2023-09-28	782 000	790 000
			<b>17 884 500</b>	<b>18 622 500</b>
Planerad amortering			738 000	685 500

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 14,2 Mkr.

## NOT 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	28 300 000	28 300 000
	<b>28 300 000</b>	<b>28 300 000</b>

## NOT 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	149 333	149 333
Upplupna räntekostnader	45 596	14 082
Förutbetalda avgifter och hyror	301 095	244 629
Övriga poster	125 722	83 976
	<b>621 746</b>	<b>492 020</b>

## SIGNATURER

---

Stockholm 2022-

.....  
Rickard Uddenberg  
Ordförande

.....  
Niklas Engdahl  
Kassör

.....  
Birgitta Kahlström  
Ledamot

.....  
Susanne Danerlöv  
Ledamot

.....  
Annica Hemberg  
Ledamot

.....  
Peter Larsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

.....  
Carina Toresson  
Revisor

.....  
Giacomo Lundgren Zucchini  
Internrevisor