

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Storseglet

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-10 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 Sjästadens Östra Sopsug samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar sopnedkastan på föreningens innergård.

#### Styrelsen

Leif Holmberg	Ordförande
Dag Andersson	Ledamot
Anders Buckau	Ledamot
Agneta Katarina Jöhnk	Ledamot
Vincent Kolb	Ledamot
Tommy Ure	Suppleant
Stefan Torsten Persson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Stefan Persson

Ordinarie Extern

Convensia Revision

### Valberedning

Lars-Gunnar Bengtsson

Sammanställande

Sofia Geere

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. Genomfördes som poströstningsstämma pga. pandemin.  
Extra föreningsstämma hölls 2021-09-07. Extra stämma med anledning av motion om innergården, mm.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RUFFEN 1	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburet system med termostatstyrda radiatorer och synliga värmestammar.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 1 flerbostadshus.

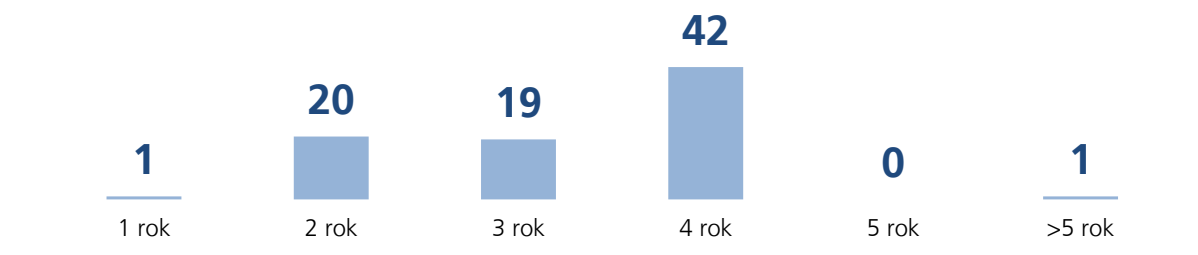
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 906 m<sup>2</sup>, varav 7 420 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 486 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Clustret	68 m <sup>2</sup>	2022-04-30
Fastighetsbyrån	140 m <sup>2</sup>	2023-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning mm.	SBC
Fastighetskötsel	A.S. Underhåll
Arrendeavtal för Ruffen 1 & 2	Stockholms Stad / Markkontoret
El & värme	Boo Energi, Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten
Hushållssopor	Östra Sjöstadens samfällighetsförening
Återvinningsbara sopor	Re Company
Mark- & trädgårdsskötsel	Veterankraft
Garageporten	UNA Portar
Hissar	KONE, Kiwa Inspecta
Försäkringar	Nordeuropa / Söderberg & Partners
Lås	Västberga Lås
Entrémattor	Logomattan i Stockholm
Bank	Handelsbanken, SBAB, Nordea
Städning	Linn Ståd
Bredband, TV, IP-telefoni	Ownit / Telenor
Taksnöskottning	Brinkens
Brandskydd	SeQRus
Solcellstakanläggning	Measol
Sammanträdeslokaler	Åsö Föreningsråd / Pumpan

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 17 % kvinnor och 83 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

### Föreningens ekonomi

Under året har föreningen betalat c:a 400.000 kr för avkalkning av balkongglas. När föreningen ingick sin andra förlikning med Abacus den 12 februari 2020 innebar det att föreningen fick behålla 1.250.000 kr av de pengar föreningen då innehöll. Detta bl.a. för att kunna bekosta avkalkning av balkongglasen. Pengarna från förlikningen bokfördes som icke budgeterade övriga rörelseintäkter 2020 och nu 2021 har vi istället haft en icke budgeterad utgift för rengöringen av balkongglasen.

### Föreningens lån

Föreningen har idag två st. lån på 23 MSEK resp. 20 MSEK.

- I samband med att lånet på 23 MSEK förföll till betalning i december 2021 förnyades föreningens lån på 3 månader STIBOR hos Nordea. Räntan ligger på ca 0,3 %.
- 20 miljoner är sen tidigare bundet till december 2022 med en ränta på 1,09%.

Lånen uppgår till c:a 5.800 kr/m2 boyta, vilket är en låg belåning för en ganska ny bostadsrättsförening i Stockholm.

### Tomträttsavgäld till Stockholms kommun

I ett nytt tomträttsavgäldsavtal med kommunen som löper på tio år (1 april 2021 – 31 mars 2031) har föreningen fått en sänkt avgift med 14% fr.o.m. 1 april 2021. Den nya avgälden är 1.641.000 kr per år (410.250 kr per kvartal). Under 2020 betalade föreningen 1.908.140 kr per år (477.035 kr per kvartal) i tomträttsavgäld till Stockholms kommun.

### Sänkt månadsavgift

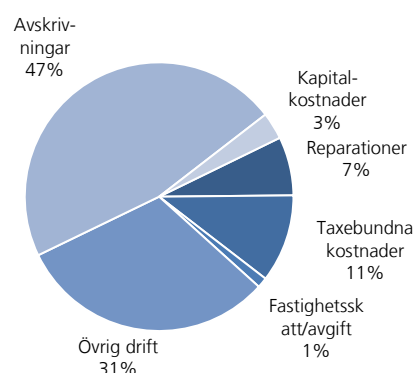
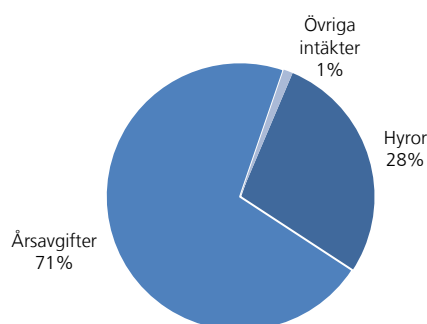
Från och med 1 januari 2021 har föreningen sänkt månadsavgiften för medlemmarna med 10%. Detta beror framförallt på att kommunens tomträttsavgäld sänktes samt att räntan på våra lån har fortsatt att vara låga. (Förra gången avgiften sänktes var år 2019, då med 15%). För år 2022 är avgiften oförändrad.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2044.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 153 983</b>	<b>7 945 734</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 307 642	6 914 881
Finansiella intäkter	4 751	17 614
Minskning kortfristiga fordringar	63 658	314 104
	<b>5 376 051</b>	<b>7 246 599</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 668 036	4 578 496
Finansiella kostnader	305 060	363 195
Minskning av långfristiga skulder	0	5 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	137 558	3 096 659
	<b>5 110 654</b>	<b>13 038 350</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 419 380</b>	<b>2 153 983</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>265 398</b>	<b>-5 791 751</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### **Pandemin**

År 2021 präglades mycket av den pågående pandemin, vilket gjorde att styrelsen under året höll de flesta av sina styrelsemöten digitalt. Årsstämman genomfördes som en s.k. poströstningsstämma (år 2019 genomfördes årsstämman digitalt).

En medlem hade motionerat till årsstämman om att föreningen behöver arbeta mer med hur innergården ser ut och fungerar. Beslutet på poströstningsstämman blev att skjuta upp behandlingen av motionen till dess en fysisk extrastämma kunde genomföras.

### **Innergården**

På extra årsstämman i augusti behandlades motionen av stämman och efter det har styrelsen gått ut med en enkät till samtliga medlemmar (som besvarades av 52 st.) Några personer har anmält sitt intresse för att ingå i en arbetsgrupp som kommer arbeta vidare under 2022 med de mest prioriterade sakerna.

Styrelsen beslöt när budgeten för 2022 antogs att avsätta 250.000 kr för det ändamålet.

Belysningen på vår gård har krånglat under lång tid med lampglas som går sönder på lyktstolparna och kortslutning p.ga. fukt i armaturerna runt lekplatsen. Under hösten har styrelsen beslutat att byta ut topparna på lyktstolparna till nya med LED-lampor och även att ersätta belysningen i muren runt lekplatsen med nya LED-armaturer. Utbytet kommer att genomföras under 2022.

### **Rengöring av balkongglas**

Under hösten har balkongglaset på alla balkonger, utom de på översta planet, rengjorts från den kalk som runnit ned från golvet i överliggande balkong och fastnat på glaset. Arbetet har genomförts av ett företag som är specialiserat på det. Generellt har detta lyckats bra, men det finns några balkonger som har kvarvarande kalkrester som företaget ska försöka åtgärda under våren 2022. Ett perfekt resultat är dock inte alltid möjligt att åstadkomma. Arbetet har bekostats med pengar från förlikningen med Abacus 2021 som var avsedda för detta ändamål.

**Storstädning och barnvagnsförråden** Under hösten genomfördes enorstädning av alla allmänna utrymmen i huset. Arbetet med att göra rent var omfattande och tidsödande. I samband med detta behövde garaget och alla barnvagns- och cykelrum utrymmas. Då städades det också upp bland saker som bara lämnats kvar i olika utrymmen som ingen längre verkar ta ansvar för. I två st. av barnvagnsförråden (31 och 35) har också hyllor satts upp för att underlätta förvaringen av det som finns här.

### **Trapphusbelysningen**

Under året har den automatik som ska styra belysningen i trapphusen trimmats in då det visade sig att det missats i samband med bygget, I trapphus 31 har det länge varit problem med kortslutningar som medfört att delar av belysningen tidvis slutat att fungera. I samband med genomgången av belysningen i trapphus 31 byttes samtliga lampor till LED med lägre förbrukning och längre livslängd. Även i garaget byts de gamla lysrörsarmaturerna succesivt ut mot nya LED-armaturer.

### **Solceller**

Sommaren 2018 installerades solceller på fastighetens tak och togs i full drift i augusti 2018. 2019 är det första året då vi haft solcellerna i drift ett fullt kalenderår. Under 2021 producerade solcellerna 52,5 MWh (år 2020 54,5 MWh och år 2019 54,4 MWh).

### **Inglasning av eller höj- och sänkbara glas på balkonger**

Under 2020 framfördes önskemål från enskilda medlemmar att få glasa in sina balkonger. Årsstämman 2020 uppdrog åt styrelsen att söka bygglov för inglasade balkonger, vilket skedde i slutet av sommaren 2020. I slutet av maj 2021 beslöt kommunen att bevilja bygglov för de fyra st. balkonger som är indragna (sticker inte ut från fasaden). I övrigt avslag kommunen föreningens ansökan om bygglov med hänvisning till gällande detaljplan.

Tre st. medlemmar med indragna balkonger har bestämt sig för att glasa in sina balkonger och anlitat ett företag som ska göra detta. Styrelsen har godkänd de planer som har presenterats.

### **Julgran**

Föreningen hade en sedvanlig stor julgran på innergården som lyste upp och gjorde det lite hemtrevligare för oss i vintermörkret.

**Personuppgiftsansvar (GDPR)**

Styrelsen för ett särskilt register över föreningens medlemmar med uppgifter om mailadresser och mobilnr. Detta register används enbart för att styrelsen ska kunna snabbt kommunicera med alla medlemmar. Inga uppgifter i registret lämnas ut till utanförstående. Styrelsen har inom sig utsett en personuppgiftsansvarig.

Föreningens ekonomiska förvaltare SBC sköter på föreningens uppdrag det mesta som gäller föreningens ekonomi, t.ex. betala fakturor, avisera och påminna om att alla medlemmar ska betala sin avgifter månadsvis samt för det register över bostadsrättshavare och pantsättning som föreningen enligt lag är skyldigt att ha. SBC har en egen personuppgiftsansvarig.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 144  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 18  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 140

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	508	565	565	664
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 689	2 409	2 563	2 539
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 795	5 795	6 469	7 008
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	34	32	36
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	49	51	49
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	13	12	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	34	41	46	27
Soliditet (%)	89	89	87	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 018	-2 367	-3 579	-2 149
Nettoomsättning (tkr)	5 278	5 636	5 661	6 390

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 420 m<sup>2</sup> bostäder och 1 486 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	200 000 000	0	0	200 000 000
Upplåtelseavgifter	172 635 000	0	0	172 635 000
Fond för yttre underhåll	3 195 705	564 233	-131 784	2 763 256
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>375 830 705</b>	<b>564 233</b>	<b>-131 784</b>	<b>375 398 256</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-17 900 054	-564 233	-2 235 151	-15 100 670
Årets resultat	-4 018 442	-4 018 442	2 366 935	-2 366 935
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-21 918 496</b>	<b>-4 582 675</b>	<b>131 784</b>	<b>-17 467 605</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>353 912 209</b>	<b>-4 018 442</b>	<b>0</b>	<b>357 930 651</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 018 442
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 335 821
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-564 233
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-21 918 496</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-21 918 496</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	5 277 709	5 636 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 934	1 278 786
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 307 642</b>	<b>6 914 881</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 378 372	-4 166 892
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 068	-292 115
Personalkostnader	Not 6	-120 596	-119 489
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 357 739	-4 357 739
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 025 775</b>	<b>-8 936 235</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 718 133</b>	<b>-2 021 354</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 751	17 614
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 060	-363 195
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-300 309</b>	<b>-345 581</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 018 442</b>	<b>-2 366 935</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 018 442</b>	<b>-2 366 935</b>



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	394 818 973	399 176 712
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>394 818 973</b>	<b>399 176 712</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>394 818 973</b>	<b>399 176 712</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 004 301	740 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	410 250	477 035
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 414 551</b>	<b>1 217 498</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 567 943	1 563 257
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 567 943</b>	<b>1 563 257</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 982 494</b>	<b>2 780 755</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>397 801 467</b>	<b>401 957 466</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		372 635 000	372 635 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 195 705	2 763 256
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>375 830 705</b>	<b>375 398 256</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-17 900 054	-15 100 670
Årets resultat		-4 018 442	-2 366 935
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-21 918 496</b>	<b>-17 467 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>353 912 209</b>	<b>357 930 651</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	20 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>20 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	43 000 000	23 000 000
Leverantörsskulder		114 015	180 916
Skatteskulder		237 480	237 480
Övriga skulder		63 475	133 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	474 289	474 427
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 889 258</b>	<b>24 026 816</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>397 801 467</b>	<b>401 957 466</b>

## 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Laddningsstationer	10 år	10 år
Solcellsanläggning	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 771 441	4 190 489
Årsavgifter - bortfall	-1 093	0
Hyror lokaler momspliktiga	553 992	496 272
Hyror garage	923 500	925 200
Elintäkter	2 700	0
Elintäkter laddstolpe	7 200	6 000
Värmeintäkter	19 797	18 145
Öresutjämning	171	-12
	<b>5 277 709</b>	<b>5 636 094</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	29 934	1 278 786
	<b>29 934</b>	<b>1 278 786</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 650	80 529
	Fastighetsskötsel beställning	20 662	2 998
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	19 962
	Fastighetsskötsel gård beställning	85 494	35 262
	Snöröjning/sandning	5 595	5 595
	Städning entreprenad	37 198	40 580
	Mattvätt/Hyrmattor	35 178	33 407
	Hissbesiktning	0	5 409
	Myndighets tillsyn	2 460	0
	Bevakning	2 878	0
	Garage/parkering	273	0
	Sophantering	0	18 057
	Gård	12 085	21 189
	Serviceavtal	14 396	22 339
	Förbrukningsmateriel	93 855	72 117
	Teleport/hissanläggning	11 192	11 192
	Brandskydd	44 825	34 315
		<b>453 738</b>	<b>402 949</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	18 120
	Lokaler	0	6 742
	Sophantering/återvinning	3 433	1 486
	Entré/trapphus	0	7 206
	Lås	4 480	0
	VVS	21 152	16 806
	Värmeanläggning/undercentral	0	12 429
	Ventilation	0	33 002
	Elinstallationer	57 215	81 949
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	18 730	0
	Hiss	59 414	28 836
	Huskropp utvändigt	19 582	0
	Balkonger/altaner	401 145	0
	Mark/gård/utemiljö	21 125	17 729
	Garage/parkering	15 493	0
	Skador/klotter/skadegörelse	38 659	2 626
		<b>660 427</b>	<b>226 930</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	73 352
	Mark/gård/utemiljö	0	58 433
		<b>0</b>	<b>131 785</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	261 380	304 397
	Värme	489 383	434 489
	Vatten	121 498	113 513
	Sophämtning/renhållning	107 065	97 891
	Grovsopor	10 169	0
		<b>989 495</b>	<b>950 290</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	69 930	57 047
	Tomträttsavgäld	1 707 785	1 908 140
	Samfällighetsavgift	121 644	111 643
	Bredband	256 613	259 368
		<b>2 155 972</b>	<b>2 336 198</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>118 740</b>	<b>118 740</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 378 372</b>	<b>4 166 892</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	3 202	0
	Juridiska åtgärder	0	82 910
	Inkassering avgift/hyra	463	3 600
	Revisionsarvode extern revisor	18 649	18 649
	Föreningskostnader	5 559	34 980
	Styrelseomkostnader	136	146
	Fritids- och trivselkostnader	0	793
	Förvaltningsarvode	113 667	111 212
	Administration	8 556	3 748
	Korttidsinventarier	0	6 950
	Konsultarvode	5 346	15 752
	Föreningsavgifter	6 260	6 225
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 230	7 150
		<b>169 068</b>	<b>292 115</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	95 200	94 600
	Kostnadsersättningar	0	45
	Sociala kostnader	25 396	24 844
		<b>120 596</b>	<b>119 489</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	4 245 350	4 245 350
	Förbättringar	112 389	112 389
		<b>4 357 739</b>	<b>4 357 739</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	425 658 891	425 658 891
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>425 658 891</b>	<b>425 658 891</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-26 482 179	-22 124 440
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 357 739	-4 357 739
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-30 839 919</b>	<b>-26 482 179</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>394 818 973</b>	<b>399 176 712</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	196 800 000	196 800 000
	Taxeringsvärde mark	150 074 000	150 074 000
		<b>346 874 000</b>	<b>346 874 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	335 000 000	335 000 000
	Lokaler	11 874 000	11 874 000
		<b>346 874 000</b>	<b>346 874 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	149 834	149 707
	Klientmedel hos SBC	851 437	590 726
	Inkasso	0	30
	Fordringar	3 030	0
		<b>1 004 301</b>	<b>740 463</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Tomträttsavgäld	410 250	477 035
		<b>410 250</b>	<b>477 035</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 763 256	2 303 189
	Reservering enligt stadgar	564 233	460 067
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-131 784	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 195 705</b>	<b>2 763 256</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	1,090 %	20 000 000	20 000 000	2022-12-21
Nordea	0,280 %	23 000 000	23 000 000	2022-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>43 000 000</b>	<b>43 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-43 000 000	-23 000 000	
		<b>0</b>	<b>20 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 000 000 kr.

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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Städning entreprenad	0	3 382
Vatten	30 517	28 467
Ränta	2 175	2 269
Avgifter och hyror	441 596	440 309
	<b>474 289</b>	<b>474 427</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Leif Holmberg  
Ordförande

Dag Andersson  
Ledamot

Anders Buckau  
Ledamot

Agneta Katarina Jöhnk  
Ledamot

Vincent Kolb  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Stefan Persson  
Auktoriserad revisor



# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Signera bokslut-fb-2177-2022-04-09.pdf**

Unikt dokument-id:

**b4f96c67-d6a6-4ea5-9ff5-103d45e77552**

Dokumentets fingeravtryck:

**a02cce408a84191fa9e25265ee9eb602a17c0f0fbfcb59949172dacacb6854fae20a573080236f316b427  
8fc43134211b0186094a57e448598e6eb93d0ee50f**





## Undertecknare

 <p><b>Agneta Katarina Jöhnk</b> Storseglet (2177)</p> <p>E-post: agnetajohnk@gmail.com Enhet: Chrome Mobile iOS 100.0.4896.85 on iOS 15.4 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 188.86.0.210 IP Plats: Torrejón de Ardoz, Madrid, Spain</p>	<p>Undertecknad med BankID: Agneta Katarina Jöhnk (19560413****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-26 08:24:53 UTC</p> 
 <p><b>Stefan Torsten Persson</b> Storseglet (2177)</p> <p>E-post: stefan@convensia.se Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.50 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 212.247.165.203 IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: STEFAN PERSSON (19631110****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-26 08:52:50 UTC</p> 
 <p><b>Leif Holmberg</b> Storseglet (2177)</p> <p>E-post: leifhugoholmberg@gmail.com Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 217.213.151.171 IP Plats: Luleå, Norrbotten County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: LEIF HOLMBERG (19580806****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-26 10:02:59 UTC</p> 
 <p><b>Vincent Kolb</b> Storseglet (2177)</p> <p>E-post: vincent.kolb@gmail.com Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 84.216.106.90 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: VINCENT KOLB (19771005****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-26 10:17:46 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## Undertecknare

 <p><b>Dag Andersson</b> Storseklet (2177)</p> <p>E-post: dag.anderssonst@gmail.com Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 84.217.100.15 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	 <p>Undertecknad med BankID: DAG ANDERSSON (19580324*****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-26 11:17:47 UTC</p>
 <p><b>Anders Buckau</b> Storseklet (2177)</p> <p>E-post: anders@buckau.se Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.50 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 84.217.100.8 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	 <p>Undertecknad med BankID: Anders Buckau (19490601*****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-26 11:31:10 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2022-04-26 11:31:10 UTC**



# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2022-04-26 11:31:10 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Anders Buckau (anders@buckau.se)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 84.217.100.8 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-04-26 11:31:02 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Anders Buckau (anders@buckau.se)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 84.217.100.8 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-04-26 11:29:32 UTC

Dokumentet lästes igenom av Anders Buckau (anders@buckau.se)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 84.217.100.8 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-04-26 11:21:27 UTC

Dokumentet öppnades av Anders Buckau (anders@buckau.se)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 84.217.100.8 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-04-26 11:17:47 UTC

Dokumentet signerades av Dag Andersson (dag.anderssonst@gmail.com)  
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 84.217.100.15 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-04-26 11:17:39 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Dag Andersson (dag.anderssonst@gmail.com)  
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 84.217.100.15 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-04-26 11:17:09 UTC

Dokumentet lästes igenom av Dag Andersson (dag.anderssonst@gmail.com)  
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 84.217.100.15 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-04-26 11:16:46 UTC

Dokumentet öppnades av Dag Andersson (dag.anderssonst@gmail.com)  
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 84.217.100.15 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-04-26 10:17:46 UTC

Dokumentet signerades av Vincent Kolb (vincent.kolb@gmail.com)  
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 84.216.106.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-04-26 10:17:38 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Vincent Kolb (vincent.kolb@gmail.com)  
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 84.216.106.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-04-26 10:17:07 UTC

Dokumentet lästes igenom av Vincent Kolb (vincent.kolb@gmail.com)  
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 84.216.106.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-04-26 10:09:39 UTC

Dokumentet öppnades av Vincent Kolb (vincent.kolb@gmail.com)  
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 84.216.106.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2022-04-26 10:02:59 UTC Dokumentet signerades av Leif Holmberg (leifhugoholmberg@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 217.213.151.171 - IP Plats: Luleå, Norrbotten County, Sweden

2022-04-26 10:02:51 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Leif Holmberg  
(leifhugoholmberg@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 217.213.151.171 - IP Plats: Luleå, Norrbotten County, Sweden

2022-04-26 10:02:30 UTC Dokumentet lästes igenom av Leif Holmberg (leifhugoholmberg@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 217.213.151.171 - IP Plats: Luleå, Norrbotten County, Sweden

2022-04-26 10:02:17 UTC Dokumentet öppnades av Leif Holmberg (leifhugoholmberg@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 217.213.151.171 - IP Plats: Luleå, Norrbotten County, Sweden

2022-04-26 08:52:50 UTC Dokumentet signerades av Stefan Torsten Persson (stefan@convensia.se)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 212.247.165.203 - IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden

2022-04-26 08:52:42 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Stefan Torsten Persson  
(stefan@convensia.se)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 212.247.165.203 - IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden

2022-04-26 08:51:31 UTC Dokumentet lästes igenom av Stefan Torsten Persson (stefan@convensia.se)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 212.247.165.203 - IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden

2022-04-26 08:51:00 UTC Dokumentet skrevs ut av Stefan Torsten Persson (stefan@convensia.se)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 212.247.165.203 - IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden

2022-04-26 08:50:40 UTC Dokumentet öppnades av Stefan Torsten Persson (stefan@convensia.se)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 212.247.165.203 - IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden

2022-04-26 08:24:53 UTC Dokumentet signerades av Agneta Katarina Jöhnk (agnetajohnk@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile iOS 100.0.4896.85 on iOS 15.4 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 188.86.0.210 - IP Plats: Torrejón de Ardoz, Madrid, Spain

2022-04-26 08:24:46 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Agneta Katarina Jöhnk  
(agnetajohnk@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile iOS 100.0.4896.85 on iOS 15.4 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 188.86.0.210 - IP Plats: Torrejón de Ardoz, Madrid, Spain

2022-04-26 08:19:54 UTC Dokumentet lästes igenom av Agneta Katarina Jöhnk (agnetajohnk@gmail.com)  
Enhet: Google Search App 208.0.441531153 on iOS 15.4 Apple iPhone  
(smartmobil)  
IP nummer: 188.86.0.210 - IP Plats: Torrejón de Ardoz, Madrid, Spain

2022-04-26 08:19:32 UTC Dokumentet öppnades av Agneta Katarina Jöhnk (agnetajohnk@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 59.0.3071.125 on Android 7.0 Samsung GALAXY S7  
(smartmobil)  
IP nummer: 66.102.9.80 - IP Plats: Mountain View, California, United States



2022-04-26 08:19:30 UTC Dokumentet öppnades av Agneta Katarina Jöhnk (agnetajohnk@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 59.0.3071.125 on Android 7.0 Samsung GALAXY S7  
(smartmobil)  
IP nummer: 66.249.93.202 - IP Plats: Ashburn, Virginia, United States

2022-04-26 08:04:37 UTC Dokumentet skickades till Stefan Torsten Persson (stefan@convensia.se)  
Enhet: ()

2022-04-26 08:04:33 UTC Dokumentet skickades till Leif Holmberg (leifhugoholmberg@gmail.com)  
Enhet: ()

2022-04-26 08:04:29 UTC Dokumentet skickades till Anders Buckau (anders@buckau.se)  
Enhet: ()

2022-04-26 08:04:25 UTC Dokumentet skickades till Dag Andersson (dag.anderssonst@gmail.com)  
Enhet: ()

2022-04-26 08:04:21 UTC Dokumentet skickades till Vincent Kolb (vincent.kolb@gmail.com)  
Enhet: ()

2022-04-26 08:04:17 UTC Dokumentet skickades till Agneta Katarina Jöhnk (agnetajohnk@gmail.com)  
Enhet: ()

2022-04-26 08:04:10 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()

2022-04-26 08:03:50 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()  
IP nummer: 51.12.128.141 - IP Plats: Gävle, Gävleborg County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.