

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Storseglet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 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.
- 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 Sjöstadens Östra Sopsug samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning i östra delen av Hammarby Sjöstad.

Styrelsen

Leif Holmberg	Ordförande
Dag Andersson	Ledamot
Anders Buckau	Ledamot
Agneta Katarina Jöhnk	Ledamot
Vincent Kolb	Ledamot
Devran Saka	Suppleant
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 Sammankallande
Tobias Borgin
Marina Westman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RUFFEN 1	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

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

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 1 flerbostadshus.

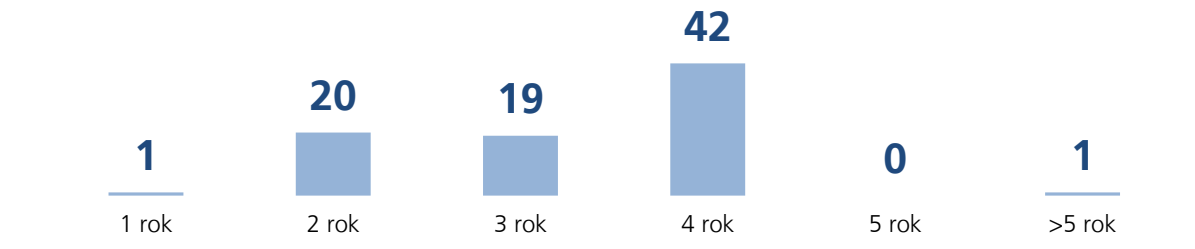
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 906 m², varav 7 420 m² utgör boyta och 1 486 m² 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 ²	2025-04-30
Fastighetsbyrå	140 m ²	2023-04-30
Nordisk Hem och LSS Assistans AB	140 m ²	2026-04-30

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 Södermalm
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 gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

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 15 % kvinnor och 85 % 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.

Övrig information

Huset har energiklass B, vilket bl.a. kan ge lite extra rabatt på bolån.

Föreningens ekonomi

Föreningens lån

Sista december var föreningens lån sammanlagt 43 MSEK. Sedan starten har föreningen amorterat av 9 MSEK av det ursprungliga lånet, 52 MSEK.

Lånen uppgår härmed till ca 5 800 kr/m² boyta. Det gör att föreningens belåning per m², för att vara en relativt ny förening i Stockholm, är låg.

Höjd månadsavgift

Från och med 1 januari 2023 har föreningen höjt månadsavgiften för medlemmarna med 40%. Detta beror på att räntorna gått upp kraftigt under 2022.

För år 2023 har styrelsen placerat om hela lånesumman med en löpande 3-månaders ränta. Lån med en fast ränta låg i december 2022 nästan 1% högre i ränta än lån med en 3-månaders ränta. Under 2023 beräknas räntorna kosta föreningen minst fyra gånger så mycket som tidigare på grund av det kraftigt höjda ränteläget. Det har också gjort att styrelsen har behövt kraftigt höja avgiften i föreningen. Det är trist men nödvändigt för att kunna hålla föreningens ekonomi i balans.

Jämfört med 2013, när huset var nytt, så ligger avgiften för år 2023 bara 7% högre än år 2013, eftersom det genomförts två sänkningar under åren däremellan med 15% respektive 10%. Sett över en längre tid har vi alltså haft en begränsad höjning av avgiften, även om hela höjningen kom på en och samma gång.

Risakanalys

Föreningen upprättar inte någon flerårsbudget. Däremot presenterar styrelsen, efter beslut på årsstämman 2019, årligen på stämman en riskanalys av hur föreningens ekonomi kan komma att påverkas framåt. Den tar upp de faktorer som styrelsen tror kan komma att påverka föreningens ekonomi under kommande år. På årsstämman har därmed alla medlemmar möjlighet att diskutera och ha synpunkter på föreningens ekonomiska prioriteringar framöver.

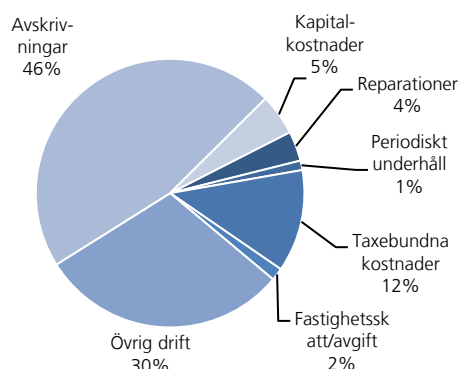
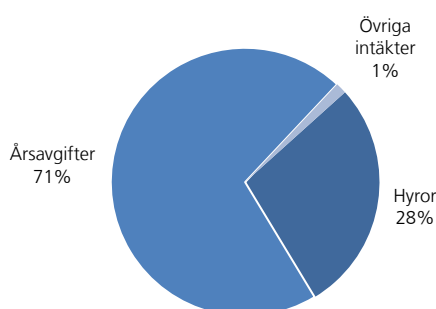
Årets riskanalys kommer se annorlunda ut med tanke på de omvälvande händelser som vi upplevt under år 2022.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 40 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 419 380	2 153 983
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 336 678	5 307 642
Finansiella intäkter	13 250	4 751
Minskning kortfristiga fordringar	0	63 658
Ökning av kortfristiga skulder	1 026 370	0
	6 376 297	5 376 051
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 560 759	4 668 036
Finansiella kostnader	467 002	305 060
Ökning av materiella anläggningstillgångar	743 091	0
Ökning av kortfristiga fordringar	17 212	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	137 558
	5 788 063	5 110 654
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 007 615	2 419 380
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	588 234	265 398

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2022 har varit ett mycket omvälvande år. Rysslands invasion av Ukraina har lett till en lång rad problem i omvärlden, bl.a. har bostadsräntorna gått upp kraftigt. Trots det har lånet föreningen haft som hade en 3-månaders ränta totalt sett varit lite billigare under 2022 än vårt andra lån som haft en fast ränta hela året. Under slutet av året har dock de löpande räntorna gått upp kraftigt. Båda lånen löpte ut i december 2022.

Läs mer under rubriken Höjd månadsavgift i avsnittet Föreningens ekonomi.

Hyresavtal uppsagt

I slutet av september 2022 sa Bostadsrättsmäklarna i Sjöstaden AB (Fastighetsbyrå) upp sitt hyresavtal i föreningens hus. Styrelsen beslöt snabbt att anlita en mäklare för att hjälpa oss att hitta en ny hyresgäst till föreningen.

Läs mer under rubriken Händelser efter verksamhetsårets slut nedan.

Fler elbilspladdare i garaget

Under året har styrelsen upphandlat fler elbilspladdare till garaget. Alla parkeringsplatser förses med en laddare. De nya laddarna ser lite annorlunda ut och administreras på ett annat sätt. Här får var och en betala för sin egen faktiska elförbrukning + en fast avgift (för att betala för själva laddaren), moms och en administrationsavgift.

De gamla laddarna fungerar så att föreningen tar ut en lika stor avgift av alla de som står på dessa platser, vilket innebär att den som behöver ladda sin bil lite oftare gynnas, medan den som laddar lite mer sällan missgynnas. Med tanken på att denna elförbrukning dock inte är moms- eller avgiftsbelagd blir den sammanlagda kostnaden för dessa p-platser sannolikt lägre för alla som står här, även vid låg förbrukning.

Föreningen har lämnat in en ansökan om att få bidrag till de nya elbilspladdarna, precis som vi fått för de gamla. Vi räknar med att vi får ett svar på detta under 2023. Tanken är att de som behöver elbilspladdare över tid ska betala för alla de kostnader som detta innebär för föreningen.

Inglasning av eller höj- och sänkbara glas på balkonger

Styrelsen har lämnat in en bygglovsansökan till Stockholms kommun om att vi ska få lov att glasa in de utskjutande balkongerna. Stadsbyggnadskontoret och senare Stadsbyggnadsnämnden har dock avslagit vår ansökan. Stadsbyggnadskontoret anser att det förbud mot inglasning som råder för Henriksdalshamnen också innebär att man inte kan få sätta upp höj- och sänkbara glas. Det ses som en "partiell inglasning". Stadsbyggnadsnämnden har inte motiverat sitt avslag

Innergården

Styrelsen har under året justerat avtalet med veterankraft och bytt så att det är Veterankraft på Södermalm som framöver kommer hjälpa föreningen. Johanna Saidi har tagit på sig rollen som den som kommer hålla den löpande kontakten med Veterankraft under sommarhalvåret. Det finns också pengar avsatt i budgeten för 2023 för att rusta innergården, dock har styrelsen dragit ned på beloppet för 2023 med tanke på det ekonomiska läget. Planerna för att stegvis rusta upp innergården får därför ta lite längre tid än vad som kanske var tanken från början.

Belysningen på gården, som vi haft problem med under en längre tid, renoverades under våren. Lyktstolparna fick nya toppar med LED-ljuskällor och muren runt lekplatsen fick helt nya LED-armaturer.

Cykelparkering och MC/moped-parkering

Cykelparkeringsplatserna utanför Fortums utrymme i garaget har med hjälp av ett cykelställ på väggen gjorts fler. När en cykel ska parkeras eller tas i bruk fälls en anordning ned som man hakar fast i framhjulet och sedan kan man föra upp cykeln mot väggen så den hänger där. Det har gjort att fler cyklar därigenom kan parkeras på denna yta. När denna lösning varit i bruk i vart fall en säsong kan vi utvärdera hur pass bra den fungerat och om den är något vi även ska använda för det stora cykelrummet.

Smattan utanför stora cykelrummet i garaget har gjorts om till hyrbara p-platser för mindre fordon, t.ex. motorcyklar och mopeder. Intresset har varit så pass stort att vi haft fler intressenter redan från start än det finns platser. En särskild p-plats-kö finns nu därför för dessa platser.

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 2022 producerade solcellerna 54,9 MWh (2019: 54,4 MWh, 2020: 54,5 MWh, 2021: 54,2 MWh).

Totalt sett är kostnaden för föreningens elinköp c:a 100 KSEK lägre per år med dagens elpriser jämfört med innan vi hade skaffat solceller. Före kriget i Ukraina bröt ut var elpriset lägre och då sparade vi c:a 50 KSEK per år. Det gör att investeringen i solceller, med nuvarande energipriser, kommer vara återbetald efter c:a 9 år.

Påsk och jul

Under påsk och jul har entréerna pyntats lite hemtrevligt. Föreningen hade också en sedvanlig stor julgran på innergården som gjorde det lite trevligare för oss i vintermörkret. Den togs ned c:a en månad efter jul.

Personuppgiftsansvar (GDPR)

Styrelsen för ett särskilt register över föreningens medlemmar med uppgifter om mailadresser och tele-nr. 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 sina avgifter månadsvis samt för det register över bostadsrättshavare och pantsättning som föreningen enligt lag är skyldigt att ha. SBC har en egen personuppgiftsansvarig.

Ett särskilt Tack!

- Till Johanna Saidi som hjälper till med att hålla i trådarna för att bättra innergården och kommer hålla i den löpande kontakten med Veterankraft under sommarhalvåret.
- Till Ted Emanuelsson som hjälpt styrelsen att utvärdera vilka alternativ vi haft för att placera om föreningen lån i slutet av 2022.
- Till Eva Törnqvist som pyntat till påsk och jul, skaffat in granen på innergården och gjort en del annat för vår allmänna trivsel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 140
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 140

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	508	508	565	565
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 759	2 689	2 409	2 563
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 795	5 795	5 795	6 469
Elkostnad/m ² totalyta	38	29	34	32
Värmekostnad/m ² totalyta	51	55	49	51
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	14	13	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	34	41	46
Soliditet (%)	89	89	89	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 040	-4 018	-2 367	-3 579
Nettoomsättning (tkr)	5 333	5 278	5 636	5 661

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 420 m² bostäder och 1 486 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	200 000 000	0	0	200 000 000
Upplåtelseavgifter	172 635 000	0	0	172 635 000
Fond för yttre underhåll	3 759 938	564 233	0	3 195 705
S:a bundet eget kapital	376 394 938	564 233	0	375 830 705
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-22 482 729	-564 233	-4 018 442	-17 900 054
Årets resultat	-4 040 498	-4 040 498	4 018 442	-4 018 442
S:a fritt eget kapital	-26 523 227	-4 604 731	0	-21 918 496
S:a eget kapital	349 871 711	-4 040 498	0	353 912 209

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 040 498
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 918 496
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-564 233
summa balanserat resultat	-26 523 227

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-26 523 227
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 333 311	5 277 709
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 367	29 934
Summa rörelseintäkter		5 336 678	5 307 642
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 233 594	-4 378 372
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 130	-169 068
Personalkostnader	Not 6	-120 034	-120 596
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 362 664	-4 357 739
Summa rörelsekostnader		-8 923 423	-9 025 775
		-3 586 745	-3 718 133
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 250	4 751
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 002	-305 060
Summa finansiella poster		-453 752	-300 309
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 040 498	-4 018 442
ÅRETS RESULTAT		-4 040 498	-4 018 442

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	390 577 774	394 818 973
Pågående byggnation Not 9	621 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar	391 199 399	394 818 973
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	391 199 399	394 818 973
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	17 054	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 582 237	1 004 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	410 250	410 250
Summa kortfristiga fordringar	2 009 541	1 414 551
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 578 399	1 567 943
Summa kassa och bank	1 578 399	1 567 943
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 587 941	2 982 494
SUMMA TILLGÅNGAR	394 787 339	397 801 467

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		372 635 000	372 635 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 759 938	3 195 705
Summa bundet eget kapital		376 394 938	375 830 705
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 482 729	-17 900 054
Årets resultat		-4 040 498	-4 018 442
Summa fritt eget kapital		-26 523 227	-21 918 496
SUMMA EGET KAPITAL		349 871 711	353 912 209
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	43 000 000	43 000 000
Leverantörsskulder		841 695	114 015
Skatteskulder		257 950	237 480
Övriga skulder		61 383	63 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	754 600	474 289
Summa kortfristiga skulder		44 915 628	43 889 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		394 787 339	397 801 467

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Laddningsstationer	10 år	10 år
Solcellsanläggning	10 år	10 år
Ljussystem	10 år	0
Cykelparkering	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 771 441	3 771 441
Årsavgifter - bortfall	0	-1 093
Hyror lokaler momspliktiga	568 393	553 992
Hyror garage	926 400	923 500
Elintäkter	0	2 700
Elintäkter laddstolpe	21 200	7 200
Värmeintäkter	20 172	19 797
Överlåtelse/pantsättning	25 599	0
Öresutjämning	105	171
	5 333 311	5 277 709

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	3 367	29 934
	3 367	29 934

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	88 226	87 650
	Fastighetsskötsel beställning	6 072	20 662
	Fastighetsskötsel gård beställning	58 095	85 494
	Snöröjning/sandning	21 168	5 595
	Städning entreprenad	37 198	37 198
	Städning enligt beställning	8 729	0
	Mattvätt/Hyrmattor	37 859	35 178
	Hissbesiktning	10 969	0
	Myndighets tillsyn	2 520	2 460
	Bevakning	0	2 878
	Garage/parkering	0	273
	Gård	18 505	12 085
	Serviceavtal	22 735	14 396
	Förbrukningsmateriel	41 168	93 855
	Teleport/hissanläggning	11 522	11 192
	Brandskydd	21 602	44 825
		386 369	453 738
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	44 143	0
	Lokaler	6 084	0
	Sophantering/återvinning	5 760	3 433
	Entré/trapphus	7 616	0
	Lås	572	4 480
	VVS	12 379	21 152
	Värmeanläggning/undercentral	27 053	0
	Ventilation	67 047	0
	Elinstallationer	104 752	57 215
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	18 730
	Hiss	18 018	59 414
	Huskropp utvändigt	0	19 582
	Balkonger/altaner	3 500	401 145
	Mark/gård/utemiljö	0	21 125
	Garage/parkering	11 338	15 493
	Skador/klotter/skadegörelse	31 932	38 659
		340 194	660 427
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	106 736	0
		106 736	0
	Taxebundna kostnader		
	El	334 634	261 380
	Värme	455 571	489 383
	Vatten	248 009	121 498
	Sophämtning/renhållning	123 412	107 065
	Grovsopor	0	10 169
		1 161 626	989 495
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 844	69 930
	Tomträttsavgäld	1 641 000	1 707 785
	Samfällighetsavgift	126 899	121 644
	Bredband	256 716	256 613
		2 099 460	2 155 972
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	139 210	118 740
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 233 594	4 378 372

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 682	0
	Tele- och datakommunikation	0	3 202
	Inkassering avgift/hyra	508	463
	Revisionsarvode extern revisor	18 649	18 649
	Föreningskostnader	7 509	5 559
	Styrelseomkostnader	0	136
	Fritids- och trivselkostnader	488	0
	Förvaltningsarvode	116 171	113 667
	Administration	37 984	8 556
	Korttidsinventarier	999	0
	Konsultarvode	10 000	5 346
	Föreningsavgifter	5 810	6 260
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 330	7 230
		207 130	169 068
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 838	95 200
	Sociala kostnader	23 196	25 396
		120 034	120 596
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	4 245 350	4 245 350
	Förbättringar	117 314	112 389
		4 362 664	4 357 739

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	425 658 891	425 658 891
	Nyanskaffningar	121 466	0
	Utgående anskaffningsvärde	425 780 357	425 658 891
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 839 919	-26 482 179
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 362 664	-4 357 739
	Utgående avskrivning enligt plan	-35 202 583	-30 839 919
	Planenligt restvärde vid årets slut	390 577 774	394 818 973
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	251 600 000	196 800 000
	Taxeringsvärde mark	206 321 000	150 074 000
		457 921 000	346 874 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	444 000 000	335 000 000
	Lokaler	13 921 000	11 874 000
		457 921 000	346 874 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	621 625	0
		621 625	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	149 992	149 834
	Klientmedel hos SBC	1 426 626	851 437
	Fordringar	3 030	3 030
	Räntekonto hos SBC	2 590	0
		1 582 237	1 004 301

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	Tomträtsavgäld		410 250	410 250
			410 250	410 250
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		3 195 705	2 763 256
	Reservering enligt stadgar		564 233	564 233
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-131 784
	Vid årets slut		3 759 938	3 195 705
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Nordea	0	20 000 000	Löst
	Nordea	0	23 000 000	Löst
	Handelsbanken 2,918 %	20 000 000	0	2023-12-21
	Handelsbanken 3,034 %	23 000 000	0	2023-12-29
	Summa skulder till kreditinstitut	43 000 000	43 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-43 000 000	-43 000 000	
		0	0	

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 slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar		52 000 000	52 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Vatten	151 392	30 517
	Ränta	18 149	2 175
	Avgifter och hyror	585 059	441 596
		754 600	474 289

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny hyresgäst

Från och med 1 maj 2023 är Nordisk Hem och LSS Assistans AB ny hyresgäst i den lokal som Bostadsrättsmäklarna i Sjöstaden AB (Fastighetsbyrån) tidigare hyrde av föreningen. Vi hälsar vår nya hyresgäst välkommen till vårt hus i Henriksdalshamnen.

Inglasning av eller höj- och sänkbara glas på balkonger

En överklagan av Stadsbyggnadsnämndens avslag på vår ansökan om att få sätta upp höj- och sänkbara glas på utskjutande balkonger är inlämnad till Länsstyrelsen i februari 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Leif Holmberg
Ordförande

Dag Andersson
Ledamot

Anders Buckau
Ledamot

Agneta Katarina Jöhnk
Ledamot

Vincent Kolb
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Stefan Persson
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-2177-2023-04-05.pdf

Unikt dokument-id:

6fd48c4d-4ee8-4c69-87b9-87d77a636346

Dokumentets fingeravtryck:

371742d126bb6b94c7ac3b476dd361001ca36c9f09be2c5fc6f1aaaed053e9be584372b3ce4fbceea7308
df6a4decd17114855c9cef85296b13137ba65e7426b

Undertecknare

 <p>Leif Holmberg Storseglet (2177)</p> <p>E-post: leifhugoholmberg@gmail.com Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 104.28.45.55 IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: LEIF HOLMBERG (19580806****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-03 13:02:07 UTC</p> 
 <p>Vincent Kolb Storseglet (2177)</p> <p>E-post: vincent.kolb@gmail.com Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 185.40.186.28 IP Plats: Bandhagen, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: VINCENT KOLB (19771005****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-03 13:18:03 UTC</p> 
 <p>Agneta Katarina Jöhnk Storseglet (2177)</p> <p>E-post: agnetajohnk@gmail.com Enhet: Chrome Mobile iOS 112.0.5615.167 on iOS 16.3 Apple iPad (tablet) IP nummer: 84.217.97.202 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Agneta Katarina Jöhnk (19560413****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-03 13:23:24 UTC</p> 
 <p>Anders Buckau Storseglet (2177)</p> <p>E-post: anders@buckau.se Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 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: 2023-05-03 15:04:26 UTC</p> 



Undertecknare



Dag Andersson
Storseklet (2177)

E-post: dag.anderssonst@gmail.com
Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 13 Samsung
SM-G991B (smartphone)
IP nummer: 84.217.100.15
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: DAG
ANDERSSON (19580324****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-03 15:48:07 UTC



Stefan Torsten Persson
Storseklet (2177)

E-post: stefan@convensia.se
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3 Apple iPhone
(smartphone)
IP nummer: 185.183.146.101
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: STEFAN
PERSSON (19631110****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-03 18:17:36 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-05-03 18:17:36 UTC



Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-05-03 18:17:36 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Stefan Torsten Persson (stefan@convensia.se)
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 185.183.146.101 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 18:17:30 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Stefan Torsten Persson (stefan@convensia.se)
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 185.183.146.101 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 15:48:07 UTC

Dokumentet signerades av Dag Andersson (dag.anderssonst@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 13 Samsung SM-G991B (smartmobil)
IP nummer: 84.217.100.15 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 15:48:01 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Dag Andersson (dag.anderssonst@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 13 Samsung SM-G991B (smartmobil)
IP nummer: 84.217.100.15 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 15:47:40 UTC

Dokumentet öppnades av Dag Andersson (dag.anderssonst@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 13 Samsung SM-G991B (smartmobil)
IP nummer: 84.217.100.15 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 15:04:26 UTC

Dokumentet signerades av Anders Buckau (anders@buckau.se)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.100.8 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 15:04:21 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Anders Buckau (anders@buckau.se)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.100.8 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 15:03:39 UTC

Dokumentet lästes igenom av Anders Buckau (anders@buckau.se)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.100.8 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 14:32:57 UTC

Dokumentet öppnades av Anders Buckau (anders@buckau.se)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.100.8 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 13:23:24 UTC

Dokumentet signerades av Agneta Katarina Jöhnk (agnetajohnk@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 112.0.5615.167 on iOS 16.3 Apple iPad (surfplatta)
IP nummer: 84.217.97.202 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 13:23:18 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Agneta Katarina Jöhnk (agnetajohnk@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 112.0.5615.167 on iOS 16.3 Apple iPad (surfplatta)
IP nummer: 84.217.97.202 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 13:22:53 UTC

Dokumentet öppnades av Agneta Katarina Jöhnk (agnetajohnk@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 112.0.5615.167 on iOS 16.3 Apple iPad (surfplatta)
IP nummer: 84.217.97.202 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2023-05-03 13:18:03 UTC Dokumentet signerades av Vincent Kolb (vincent.kolb@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 185.40.186.28 - IP Plats: Bandhagen, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 13:17:57 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Vincent Kolb (vincent.kolb@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 185.40.186.28 - IP Plats: Bandhagen, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 13:17:37 UTC Dokumentet öppnades av Vincent Kolb (vincent.kolb@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 185.40.186.28 - IP Plats: Bandhagen, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 13:02:07 UTC Dokumentet signerades av Leif Holmberg (leifhugoholmberg@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 104.28.45.55 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-05-03 13:02:01 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Leif Holmberg (leifhugoholmberg@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 104.28.45.55 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-05-03 13:01:44 UTC Dokumentet lästes igenom av Leif Holmberg (leifhugoholmberg@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 104.28.45.55 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-05-03 13:01:27 UTC Dokumentet öppnades av Leif Holmberg (leifhugoholmberg@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 104.28.45.55 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-05-03 09:44:05 UTC Dokumentet lästes igenom av Stefan Torsten Persson (stefan@convensia.se)
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 194.0.64.86 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 09:43:46 UTC Dokumentet öppnades av Stefan Torsten Persson (stefan@convensia.se)
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 194.0.64.86 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 09:37:13 UTC Dokumentet skickades till Vincent Kolb (vincent.kolb@gmail.com)
Enhet: ()

2023-05-03 09:37:11 UTC Dokumentet skickades till Stefan Torsten Persson (stefan@convensia.se)
Enhet: ()

2023-05-03 09:37:09 UTC Dokumentet skickades till Leif Holmberg (leifhugoholmberg@gmail.com)
Enhet: ()

2023-05-03 09:37:07 UTC Dokumentet skickades till Dag Andersson (dag.anderssonst@gmail.com)
Enhet: ()



2023-05-03 09:37:06 UTC

Dokumentet skickades till Anders Buckau (anders@buckau.se)
Enhet: ()

2023-05-03 09:37:04 UTC

Dokumentet skickades till Agneta Katarina Jöhnk (agnetajohnk@gmail.com)
Enhet: ()

2023-05-03 09:37:00 UTC

Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()

2023-05-03 09:36:48 UTC

Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()
IP nummer: 51.12.128.141



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