

# Årsredovisning

för

## BRF Lingonet

769607-6350

Räkenskapsåret

2021

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

*[Handwritten signatures and initials]*

Styrelsen för BRF Lingonet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Alla belopp redovisas i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. År 2021 är föreningens tolfte verksamhetsår.

#### Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2001-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-01 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-01-18 hos Bolagsverket.

#### Förtroendeposter

##### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bjarne Kirsebom	Ordinarie ledamot	Ordförande
Johan Tangen	Ordinarie ledamot	Kassör
Birgitta Nilsson	Ordinarie ledamot	Sekreterare
Jens Ahl	Ordinarie ledamot	
Jonatan Sundblad	Ordinarie ledamot	
Elisabet Edgren	Ordinarie ledamot	
Linnéa Carlefred	Suppleant	Avflyttad 2021-11
Björn Bekkhus	Suppleant	

Ordinarie ledamöterna Johan Tangen, Jens Ahl och Elisabet Edgren är valda till årsstämman 2022.

Ordinarie ledamöterna Bjarne Kirsebom, Birgitta Nilsson och Jonatan Sundblad är valda till årsstämman 2023.

Suppleanterna Linnéa Carlefred och Björn Bekkhus är valda till årsstämman 2022.

Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Kerstin Hedberg	Extern revisor	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Bengt Beergrehn	Revisorssuppleant	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Leif Karlsson	Lekmannarevisor	

##### Valberedning

Jens Forsberg	Sammanställande
Isabella Tajalli	
Philip Olsson	

L WA

LA WA JEE BK

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 103 (100) st.  
Antalet medlemmar i föreningen är 165 (160) st.  
Föreningen har under året haft 100-103 (100) röstberättigade medlemmar.  
Under året har 13 (6) lägenheter med bostadsrätt överlåts.  
Under året har 3 (3) lägenheter med hyresrätt upplåtits med bostadsrätt.  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17

### Förvaltning

Nedanstående avtal finns för förvaltning av fastigheten:

#### Avtal

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning  
Fastighetsservice  
El  
Fjärrvärme  
Hisservice  
Jourservice  
Brandskydd  
Sopshämtning  
Sopsug  
Städning  
Gårdsmiljö  
Snöröjning  
Internet  
TV  
Fastighetsnät  
Tvättstuga

#### Leverantör

Arcada AB  
HSB Stockholm ekonomisk förening  
BNL Bygg- och Fastighetsservice AB  
Fortum AB  
Fortum AB  
Hissen El Mek Verkstad AB  
Securitas AB  
Brand & Industriskydd  
Svensk Recycling & Fastighetsservice AB  
Sopsug i Högalids Samfällighetsförening  
Svensk Recycling & Fastighetsservice AB  
HSB Mark & Trädgård AB  
Peab Drift & Underhåll AB  
Bahnhof AB  
Tele 2  
Stokab  
Tvättstugan städas som tidigare vid tvättidens slut av den som tvättat, därutöver tillsyn veckovis av anlitat städföretag.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna.

Föreningen har under året inte haft några anställda.  
Arvoden har utgått till styrelseledamöter och extern revisor samt till lekmannarevisor och valberedning.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EE" and "KA".

## Information om föreningens fastighet

### Förvärv

Föreningen förvärvade 2009-09-29 tomträtten till fastigheten Drakenberg 15 i Stockholms stad. Fastigheten omfattar Drakenbergsgatan 18-30 inklusive angränsande gatumark. Fastigheten försålde i befintligt skick av AB Svenska Bostäder.

### Tomträtt

Föreningen äger tomträtten till fastigheten. Marken ägs av Stockholms stad. Föreningen betalar tomträttsavgäld årligen till Stockholms stad. Avgäldsperioderna är hela decennium vilket betyder att ändring av avgäld kan påkallas av endera part under näst sista året i avgäldsperioden för ikraftträdande nästkommande decennium. Avgäldsändring har påkallats av Stockholms stad och ny avgäld har beslutats. Tomträttsavgälden är f.n. (2022) 2.053.604 kr/år och höjs stegvis årligen och från och med 2025 uppgå till den nya avgälden som är 2.115.282 kr/år.

### Fastighetsvärden, försäkring och fonderingar

Fastigheten är taxerad till 287.000.000 kronor.  
Byggnadsvärdet är 111.600.000 kronor och markvärdet är 175.400.000 kronor.  
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.  
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Byggnadsår och areor

Fastighetens byggår är 1970. Fastigheten består av fyra flerbostadshus i sex eller sju våningar. Till fastigheten hör angränsande gatumark Drakenbergsgatan.  
Fastighetens värdeår är 1970.  
Byggnadens totalarea är enligt taxeringsbeskedet 10.311 kvm varav 8.525 kvm utgör bostadsarea och 1.786 kvm lokalarea.

### Lägenheter och lokaler

Totala antalet lägenheter är 116 st. Av dessa är 103 (100) st lägenheter med bostadsrätt och 13 (14) st lägenheter med hyresrätt.

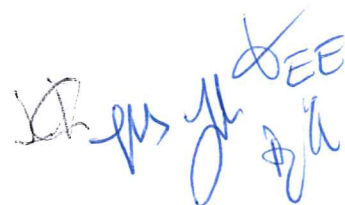
Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

<u>Antal lägenheter</u>	<u>Antal rum och kök</u>	<u>Area ca</u>
5	1 rum och kök	204 kvm
72	2 rum och kök	4 745 kvm
25	3 rum och kök	2 125 kvm
8	4 rum och kök	755 kvm
6	5 rum och kök	696 kvm
<b>116</b>	<b>Total bostadsyta</b>	<b>8 525 kvm</b>

Antalet lokaler i gatuplan är sex. I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

- 1 barnstuga
- 3 föreningsverksamhet
- 1 verksamhet inom protetik
- 1 butik

Föreningen hyr dessutom ut gatumark för parkering till Stockholms Stads Parkering AB (Stockholms stads parkeringsbolag) och mast för mobiltelefoni till Telia Mobitel AB samt vissa förråd. 



## Fastighetens tekniska status och underhållsåtgärder

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Total renovering av gatans körfält och trottoarer med asfaltering, nya gatubrunnar, ny belysning och nyplantering av träd	2021
lordningställande av utökad parkering och förberedelse för för laddstationer samt upphandling av nytt bevakningsföretag	2021
Renovering av portal mot Lignagatan	2021
Renovering yttervägg källarplan p.g.a. risk för vattenintrång	2021
Installation sensorbelysning källarplan	2021
lordningställande av barnvagns- och cykelrum H119	2021
Relining av samtliga horisontella och vertikala avloppsror	2019
Renovering av samtliga hyresgästbadrum för att nå gällande krav på våtrumsstandard	2019
Djupgående undersökning inför beslut om relining eller stambyte med inspektion av avlopps- och vattenledningsror samt tätskikt i fastigheten inkl. bostäder.	2018
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2018
Beskärning av popplar för att undvika rotskador	2018
Upprättande av underhållsplan för 30 år	2017
Installation av ventilationsaggregat	2017
Installation av fastighetsnät fiber 1000/1000	2017
Översyn av Drakenbergsgatans status	2017
Renovering av trädgård och utemiljö	2016
Renovering av yttertak	2016
Installation av låssystem	2016
Installation av nya stamventiler	2016
Målning av källargångar	2016
Stamspolning av avloppsledning	2015
Renovering av fasad inkl loftgångar och balkonger	2015
Säkerhetsdörrar	2015
Nya fönster med energisparglas och bullerdämpning	2015
Energisparande isolering av balkongvägg mot lägenhet	2015
Installation av bergvärme	2015
Nya radiatortermostater	2015
Installation och injustering av nya ventiler i undercentral	2015
Renovering av tvättstuga med energisparande maskiner	2015
Renovering enligt kontrakt av förskola	2015
Trapphusrenovering samtliga uppgångar	2014
Målning av samtliga portar	2014
Miljöstugan, glasdörr och målning insides	2014
Återställande av Skyddsvärnets lokal efter större vattenskada	2014
Uthyrning/sammanläggning av butikslokaler	2013
Nya hissar L5 och L7	2013
Djuprengöring av stengolv/trappor	2013
Reparation av trappa vid gavel	2013
Återställande av trädgården efter rörarbete 2012	2013
Översyn och underhåll av undercentral	2012
Översyn och underhåll av beläggning yttertak	2012
Nedläggning av ny avloppsledning	2012
Nedtagning av träd pga skaderisker	2012
Högtrycksspolning av gatubrunnar	2012
lordningställande av barnvagns- och cykelrum H119	2012
lordningsställande/uthyrning av outhyrt källarförråd	2012
Underhåll rörledningar	2011

*Handwritten mark*

*Handwritten signatures and initials*

Underhåll ventilation	2011
Uthyrning/sammanläggning av butikslokaler	2011
ordningställande/uthyrning av outhyrt källarförråd	2011
Undercentral, delning av kallvattenservis	2010
Uppfräschning av miljöstuga	2010
Rensning av markliggande avloppsledning	2010
Installation av nya fläktar i lokaler	2010

*WA*

*↓ E  
ms Oll  
EE  
B/K*

## Information om styrelsens arbete 2021

Reparationen av Drakenbergsportalens pelare följdes planenligt av restaurering av den del av Drakenbergsgatan som ligger inom Brf Lingonets tomträtt. I det arbetet ingick fällning och ersättning av samtliga träd på den berörda delen av Drakenbergsgatan samt ersättning av gatubelysningen.

Föreningen har vidare investerat i 11 laddningsaggregat för el-bilar, ett arbete som dock inte kunde slutföras under 2021 beroende på leveransförsejningar. Avtal har efter upphandling träffats med annat företag än hittills för parkeringsbevakning.

Under året har vidare frågan om förvaringsutrymme för cyklar och barnvagnar utretts och lett fram till beslut och ökad kapacitet. Väsentligaste åtgärden i sammanhanget blir tillkomsten av en låsbar inhägnad i Drakenbergsportalen. Bygglov har erhållits och inhägnaden väntas bli klar under första halvåret 2022

Styrelsen har fattat beslut om att införa ett passersystem 2022. Detta med avsikten dels att underlätta inpassering för boende, dels att utestänga obehöriga från att uppehålla sig i entréer och trapphus, något som tyvärr har hänt.

## Information om föreningens ekonomi

Brf Lingonets sammantagna resultat för 2021 uppgår till -1 650 tkr. Utfallet för 2020 var -758 tkr, 2019 var resultatet -694 tkr.

Underhållsöverskottet, eller sparandet till underhåll, för 2021 uppgår till +1 964 tkr. Utfallet 2020 var +2 366 tkr, för 2019 var det + 1 969 tkr och för 2018 var underhållsöverskottet + 1 816 tkr.

Föreningen har erhållit totalt 14 mkr under 2021 som likvid vid försäljning av tre hyresrätter. Den ökade likviditeten har använts delvis till underhåll av väg och portal samt finns dels kvar i kassan som ökat med 7,1 mkr.

Pågående och avslutat underhåll om totalt 6,6 mkr under året har inte bokförts som kostnad utan tagits upp som tillgång med avskrivningsplan.

## Skatter och avgifter

Den lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften skall gälla. För hyreshus är avgiften 1.459 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Inkomstbeskattning på finansiella intäkter utgår ej fr o m år 2010. 



### Nyckeltal

Areauppgifter enligt taxeringsbesked är 10.311 kvm totalarea, varav 8.525 kvm bostadsarea och 1.786 kvm lokalarea. Av bostadsarean har under året varit ca 7.571 kvm bostadsrättsarea.

#### Nyckeltal I Intäkter/Kostnader

<u>Intäkter kr/kvm totalarea</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hyror	434	446	414	409	417
Årsavgifter	395	383	370	360	307
Övriga intäkter	80	60	61	58	66
<u>Kostnader kr/kvm totalarea</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reparationer	104	74	109	111	93
Taxebundna kostnader	375	341	325	309	289
Fastighetsskatt	43	42	42	34	34
Övrig drift	67	61	79	66	72
Avskrivningar	277	268	233	227	217
Kapitalkostnader	50	72	79	76	79

#### Nyckeltal II

<u>Mått</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsarea	542	532	528	512	443
Lån/kvm bostadsrättsarea	8 622	8 864	10 000	9 852	9 908
Elkostnad/kvm totalarea	63	41	47	45	36
Värmekostnad/kvm totalarea	37	39	43	38	42
Vattenkostnad/kvm totalarea	23	21	21	20	19

#### Nyckeltal III

<u>Mått</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Soliditet	% 76	74	71	71	71
Genomsnittlig skuldränta	% 0,8	1,1	1,1	1,1	1,1
Fastighetens belåningsgrad	% 23	23	25	28	28
Fond yttre fastighetsunderhåll	tkr 4 205	3 700	3 095	2 666	2 295

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a checkmark and the name "M. & J. E. E." with initials.



### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	174 941	37 494	3 700	-16 105	-758	199 272
Upplåtelse bostadsrätt	4 352	9 699				14 050
Disposition av föregående års resultat:			861	-1 619	758	0
Nyttjande av fond			-356	356		0
Årets resultat					-1 650	-1 650
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>179 293</b>	<b>47 193</b>	<b>4 205</b>	<b>-17 368</b>	<b>-1 650</b>	<b>211 672</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 368 175
årets förlust	-1 650 281
	<b>-19 018 456</b>

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	861 000
Utnyttjande av fond för yttre underhåll för periodiskt underhåll	-759 932
i ny räkning överföres	-19 119 524
	<b>-19 018 456</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

*l-w*

*Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'X' mark and several illegible signatures.*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1		
Årsavgifter och hyror		9 205 591	9 123 952
Övriga intäkter		168 261	47 389
		<b>9 373 852</b>	<b>9 171 341</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-690 220	-624 503
Reparationer	3	-1 074 299	-758 641
Periodiskt underhåll	4	-759 932	-355 921
Taxebundna kostnader	5	-4 313 873	-3 944 203
Administrations-, förvaltnings- och övriga kostnader	6	-571 478	-495 779
Personalkostnader	7	-240 675	-242 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 854 642	-2 767 661
		<b>-10 505 119</b>	<b>-9 189 587</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 131 267</b>	<b>-18 246</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-519 014	-739 787
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 650 281</b>	<b>-758 033</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>-1 650 281</b>	<b>-758 033</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	197 660 684	198 713 461
Fastighetsförbättringar	11	57 284 882	52 333 482
Markanläggning	12	5 471 592	5 597 031
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	11 860	13 047
Pågående fastighetsförbättringar	14	2 990 482	2 953 760
		<b>263 419 500</b>	<b>259 610 781</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>263 419 500</b>	<b>259 610 781</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran	15	1 279 247	1 234 008
Övriga fordringar	16	0	131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	785 480	728 088
		<b>2 064 727</b>	<b>1 962 227</b>
<i>Likvida medel</i>			
Kassa och bank		14 763 140	7 631 656
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 827 867</b>	<b>9 593 883</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>280 247 367</b>	<b>269 204 664</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

## Balansräkning

Not            2021-12-31            2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser	179 292 913	174 941 280
Upplåtelseavgifter	47 192 452	37 493 945
Fond för yttre underhåll	4 205 145	3 700 066
	<b>230 690 510</b>	<b>216 135 291</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust	-17 368 175	-16 105 063
Årets resultat	-1 650 281	-758 033
	<b>-19 018 456</b>	<b>-16 863 096</b>

#### Summa eget kapital

**211 672 054            199 272 195**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	18		
Övriga skulder	19	0	65 361 896
		133 131	133 131
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>133 131</b>	<b>65 495 027</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	19	65 273 615	478 249
Leverantörsskulder		689 548	1 456 842
Aktuella skatteskulder		71 048	157 587
Övriga skulder		153 204	130 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 254 767	2 213 935
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>68 442 182</b>	<b>4 437 442</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**280 247 367            269 204 664**

KT  
ms  
EE  
\$4

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagist till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärde minskat med planenliga avskrivningar samt korrigerat för eventuella upp- eller nedskrivningar. Avskrivningar påbörjas då tillgången tas i bruk. Materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde enligt inkomstskattelagen (1999:1229) redovisas som kostnad vid första redovisningstillfället.

Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar är fördelat på komponenter om det består av betydande komponenter med en väsentlig skillnad i nyttjandeperiod.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Inget restvärde föreligger.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker i enlighet med föreningens stadgar.

#### Not 1 Föreningens intäkter

	2021	2020
Årsavgifter	4 070 640	3 953 087
Hyror bostäder	1 196 889	1 289 552
Hyror lokaler och förråd	3 279 255	3 313 369
Hyror p-plats elstolpe	644 276	547 801
Erhållna bidrag	140 385	0
Försäkringsersättning	0	30 791
Övriga hyresintäkter	5 454	15 624
Intäkt överlåtelse/pant (motsvaras av adm kostnad)	27 846	16 552
Fakturerade kostnader	9 108	4 565
	<b>9 373 853</b>	<b>9 171 341</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the word "MEE" with "07/14" below it.

## Not 2 Fastighetsskötsel

	2021	2020
Fastighetsskötsel entreprenad	276 015	252 168
Städning entreprenad	76 788	76 788
Städning enligt beställning	22 464	31 788
Snöröjning	66 503	33 330
Skötsel gård	79 910	108 940
Mattvätt	19 008	18 025
Hiss	20 259	17 968
Kontroll - Tillsynsavgift	17 047	17 434
Bevakning, larm och klottersanering	18 785	10 664
Serviceavtal	93 441	57 400
	<b>690 220</b>	<b>624 505</b>

## Not 3 Reparationer

	2021	2020
Reparation bostäder	7 250	3 619
Reparation gemensamhetsutrymmen	5 902	0
Reparation lås	19 548	9 300
Reparation ventilation	16 681	82 585
Reparation hiss	160 569	61 587
Reparation hyreslägenheter	27 782	6 119
Reparation lokaler	12 767	1 467
Reparation fönster	590	0
Reparation tvättstuga	12 981	4 676
Reparation soprum/sophus	2 995	10 813
Reparation VVS	66 950	14 229
Reparation elinstallationer	39 569	12 016
Vattenskada	142 350	187 258
Reparation byggnad	16 695	24 897
Teknisk förvaltning	539 891	244 392
Konsultarvode reparation och underhåll	0	67 941
Reparation gård	0	7 741
Reparation balkonger	1 778	0
Övrigt	0	20 000
	<b>1 074 298</b>	<b>758 640</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MEE" and "SK".*

#### Not 4 Periodiskt underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll byggnad	60 583	20 626
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	111 113	0
Periodiskt underhåll lokaler	349 896	48 750
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	51 302	26 875
Periodiskt underhåll tvättstuga	10 025	0
Periodiskt underhåll fasad	13 599	18 175
Periodiskt underhåll fönster	2 362	0
Periodiskt underhåll stammar	0	26 172
Periodiskt underhåll portar och ingångspartier	26 967	0
Periodiskt underhåll värmeanläggning	14 164	48 757
Periodiskt underhåll ventilation	5 523	24 252
Periodiskt underhåll elinstallationer	21 236	29 933
Periodiskt underhåll hiss	45 221	0
Periodiskt underhåll mark	47 939	18 632
Periodiskt underhåll väg	0	93 750
	<b>759 930</b>	<b>355 922</b>

Under året har underhållsutgifter om 6,5 mkr för Portalen, 0,1 mkr för källarbelysning och 3 mkr avseende ej avslutad renovering väg omförts till Balansräkningen som anläggningstillgångar.

#### Not 5 Taxebundna kostnader

	2021	2020
Fastighetsel	647 358	417 599
Uppvärmning	377 069	398 949
Vattenkostnader	235 877	220 376
Grovsopor	136 075	116 422
Källsortering	162 637	163 998
Försäkring	201 075	198 198
Tomträttsavgäld	1 917 099	1 762 000
Kommunikation (TV, Tele, IT)	192 248	193 713
Fastighetsskatt	439 244	435 764
Övriga kostnader fastighet (fg år Radonmätning)	5 190	37 184
	<b>4 313 872</b>	<b>3 944 203</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EK" and "EE".*

### Not 6 Administrations-, förvaltnings- och övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	110 441	109 785
Tillkommande tjänster ekonomisk förvaltning	23 054	18 325
Juridiska åtgärder	82 180	58 176
Revisionsarvoden (extern revisor)	47 215	43 488
Bankkostnader	8 066	6 360
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	27 759	16 552
Föreningsavgifter	15 527	15 571
Övriga administrationskostnader	38 236	38 822
Övriga externa tjänster (mäklararvoden 3 st sålda lgh)	219 000	188 700
	<b>571 478</b>	<b>495 779</b>

### Not 7 Arvoden som utgått under året

	2021	2020
Styrelsearvoden	185 000	187 000
Revisionsarvode (internrevisor)	5 000	5 000
Valberedningsarvode	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	40 675	40 879
	<b>240 675</b>	<b>242 879</b>

### Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Markanläggning	2 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 % <i>1-14</i>

*Handwritten notes and signatures in blue ink, including a checkmark and the letters 'EE' and '2021'.*



### Not 9 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2021	2020
Redovisat resultat	-1 650 281	-758 033
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningar	2 854 642	2 767 661
Justering för periodiskt underhåll som ofta kommer stötvis	759 932	355 921
<b>UNDERHÅLLSÖVERSKOTT</b>	<b>1 964 293</b>	<b>2 365 549</b>

Byggnadsytan 10 311 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 191 kr/kvm (229 kr/kvm).

Hur stort underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

### Not 10 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 555 545	210 555 545
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>210 555 545</b>	<b>210 555 545</b>
Ingående avskrivningar	-11 842 084	-10 789 307
Årets avskrivningar	-1 052 777	-1 052 777
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 894 861</b>	<b>-11 842 084</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>197 660 684</b>	<b>198 713 461</b>
Taxeringsvärden byggnader	111 600 000	111 600 000
Taxeringsvärden mark	175 400 000	175 400 000
	<b>287 000 000</b>	<b>287 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	197 660 684	198 713 461
Bokfört värde mark	0	0
	<b>197 660 684</b>	<b>198 713 461</b>

to  
11  
115  
111  
111  
111

### Not 11 Fastighetsförbättringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 587 150	58 303 998
Inköp	6 626 640	283 152
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 213 790</b>	<b>58 587 150</b>
Ingående avskrivningar	-6 253 669	-4 665 410
Årets avskrivningar	-1 675 239	-1 588 259
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 928 908</b>	<b>-6 253 669</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 284 882</b>	<b>52 333 481</b>

### Not 12 Markanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 272 048	6 272 048
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 272 048</b>	<b>6 272 048</b>
Ingående avskrivningar	-675 017	-549 578
Årets avskrivningar	-125 439	-125 439
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-800 456</b>	<b>-675 017</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 471 592</b>	<b>5 597 031</b>

### Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 719	23 719
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 719</b>	<b>23 719</b>
Ingående avskrivningar	-10 672	-9 486
Årets avskrivningar	-1 187	-1 186
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 859</b>	<b>-10 672</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 860</b>	<b>13 047</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
✓  
LJK  
M JEE  
JBJ

### Not 14 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Pågående projekt vägrenovering (fg år Portal)	2 990 482	2 953 760
	<b>2 990 482</b>	<b>2 953 760</b>

### Not 15 Avgift och hyresfordran

	2021-12-31	2020-12-31
Aviserat avseende KV1 nästkommande år	2 214 085	2 164 084
Förskottsbetalningar avseende nästkommande år	-939 140	-930 128
Förfallna avgifter och hyror avseende innevarande år	4 302	52
	<b>1 279 247</b>	<b>1 234 008</b>

### Not 16 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Saldo på skattekonto	0	131
	<b>0</b>	<b>131</b>

### Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Exploateringskontoret	513 401	478 500
Fastighetsförsäkring	52 717	49 268
Övriga förutbetalda kostnader	172 004	150 872
Parkeringsintäkter Stockholms stad	47 358	49 448
	<b>785 480</b>	<b>728 088</b>

### Not 18 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	63 448 900
	<b>0</b>	<b>63 448 900</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a signature and the word "FREE" written vertically.

### Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB	0,63	2022-03-14	15 661 263	15 786 460
SBAB	0,63	2022-03-14	10 902 116	11 008 955
SBAB	0,64	2022-03-11	6 778 693	6 881 565
SBAB	0,66	2022-01-17	5 778 693	5 881 565
SBAB	0,66	2022-01-17	9 973 068	10 000 000
SBAB	0,65	2022-03-18	14 717 282	14 789 100
SBAB	0,66	2022-02-08	1 462 500	1 492 500
			<b>65 273 615</b>	<b>65 840 145</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			65 273 615	478 249

Lånens syfte är långfristigt, men regelverket kräver numer att lån för omförhandling kommande år samt planerade amorteringar skall klassificeras som kortfristigt.

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror nästkommande år	2 214 085	2 164 084
Upplupna räntekostnader	36 001	49 284
Övriga upplupna kostnader	4 681	566
	<b>2 254 767</b>	<b>2 213 934</b>

### Not 21 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Säkerheter ställda för skuld till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckning	76 300 000	76 300 000
	<b>76 300 000</b>	<b>76 300 000</b>

*Handwritten notes:*  
to RF  
EM for EE  
3/4

Stockholm den 6 april 2022



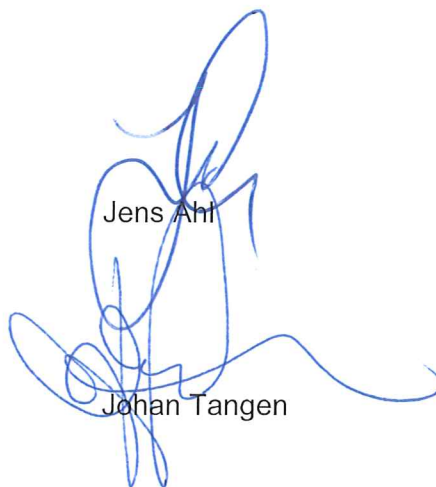
Bjarne Kirsebom  
Ordförande



Birgitta Nilsson



Jonatan Sundblad



Jens Aht



Johan Tangen



Elisabet Edgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-08



Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor



Leif Karlsson  
Lekmannarevisor