



Årsredovisning 2022



Brf Lingonet

Org nr 769607-6350

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för BRF Lingonet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022 är föreningens trettonde 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:

Björn Bekkhus	Ordinarie ledamot
Johan Tangen	Ordinarie ledamot
Birgitta Nilsson	Ordinarie ledamot
Jens Ahl	Ordinarie ledamot
Christofer Amlert	Ordinarie ledamot

Anna-Marit Lehtinen	Suppleant
Marcus Svan	Suppleant

Styrelsen har under året haft XX (hur många har ni haft?) 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	

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 168 (165) st.
Föreningen har under året haft 100-103 (100) röstberättigade medlemmar.
Under året har 13 (13) lägenheter med bostadsrätt överlåts.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12

Förvaltning

Nedanstående avtal finns för förvaltning av fastigheten:

Avtal

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

Leverantör

Fastum AB
HSB Stockholm ekonomisk förening
BNL Bygg- och Fastighetsservice AB
Fortum AB
Fortum AB
Hissen EI 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.

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 försålades 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 380.000.000 kronor. Byggnadsvärdet är 132.600.000 kronor och markvärdet är 247.400.000 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:

Antal lägenheter	Antal rum och kök	Area ca
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
116	Total bostadsyta	8 525 kvm

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 avloppsrör	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 vattenledningsrör 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 avloppsledningar	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

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

Information om styrelsens arbete 2022

Information om föreningens ekonomi

Brf Lingonets sammantagna resultat för 2022 uppgår till -3519 tkr. Resterande information framgår enligt resultat- och balansräkning.

Skatter och avgifter

Den lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften skall gälla. För hyreshus är avgiften 1 519 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.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 262	9 233	9 124	8 532	8 507
Resultat efter finansiella poster	-406	1 253	-758	-694	-738
Soliditet (%)	79	76	74	71	72
Lån/kvmm	7 228	8 622	8 864	10 000	9 852
Årsavgifter/kvm	557	542	532	528	512

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	179 293	47 192	4 205	-17 368	-1 650	211 672
Upplåtelse bostadsrätt	1 095	2 205				3 300
Disposition av föregående års resultat:			101	-1 751	1 650	0
Årets resultat					-3 519	-3 519
Belopp vid årets utgång	180 388	49 397	4 306	-19 119	-3 519	211 453

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 119 524
årets förlust	-3 518 630
	-22 638 154

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	1 140 000
Utnyttjande av fond för yttre underhåll för periodiskt underhåll	-1 897 565
i ny räkning överföres	-21 880 589
	-22 638 154

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.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Föreningens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		9 262 018	9 233 438
Övriga intäkter		268 975	140 415
		9 530 993	9 373 853
Föreningens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-741 108	-693 610
Reparationer	3	-435 435	-534 408
Periodiskt underhåll	4	-1 897 565	-759 932
Taxebundna kostnader	5	-4 840 974	-4 310 483
Administrations-, förvaltnings- och övriga kostnader	6	-1 276 746	-1 311 370
Personalkostnader	7	-102 050	-40 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 827 383	-2 854 642
		-12 121 261	-10 505 120
Rörelseresultat		-2 590 268	-1 131 267
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-928 405	-519 014
		-928 362	-519 014
Resultat efter finansiella poster		-3 518 630	-1 650 281
Årets resultat	9	-3 518 630	-1 650 281

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	275 769 336	275 769 336
Fastighetsförbättringar	11	-23 471 884	-20 823 769
Markanläggning	12	8 615 391	5 471 592
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	10 080	11 860
Pågående fastighetsförbättringar	14	258 938	2 990 482
		261 181 861	263 419 501
Summa anläggningstillgångar		261 181 861	263 419 501
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran	15	22 406	1 279 247
Övriga fordringar	16	616 817	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	816 343	785 480
		1 455 566	2 064 727
<i>Likvida medel</i>			
Kassa och bank		5 353 352	14 763 140
Summa omsättningstillgångar		6 808 918	16 827 867
SUMMA TILLGÅNGAR		267 990 779	280 247 368

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		180 388 004	179 292 913
Upplåtelseavgifter		49 397 361	47 192 452
Fond för yttre underhåll		4 306 213	4 205 145
		234 091 578	230 690 510

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-19 119 524	-17 368 175
Årets resultat		-3 518 630	-1 650 281
		-22 638 154	-19 018 456

Summa eget kapital

211 453 424 211 672 054

Långfristiga skulder

Övriga skulder		133 131	133 131
----------------	--	---------	---------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	18	54 726 397	65 273 615
Förskott från kunder		3 214	0
Leverantörsskulder		485 292	689 548
Aktuella skatteskulder		76 809	71 048
Övriga skulder		142 786	153 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	969 726	2 254 768
Summa kortfristiga skulder		56 404 224	68 442 183

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

267 990 779 280 247 368

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 planerliga 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 221 848	4 063 466
Hyror lokaler och förråd	3 393 968	3 284 708
Hyror p-plats elstolpe	553 743	644 276
Erhållna bidrag	0	140 385
Fakturerade kostnader	0	30
Hysesintäkter, bostäder	1 061 797	1 196 889
Pantförskrivningsavgift	25 450	27 846
Avgift andrahandsupplåtelse	5 211	7 174
	9 262 017	9 364 774

Not 2 Fastighetsskötsel

	2022	2021
Fastighetsskötsel entreprenad	234 178	267 646
Städning enligt beställning	80 115	76 788
Skötsel gård	133 098	79 910
Städning extradebiteringar	1 864	22 464
Hiss	12 958	12 630
Bevakning, larm och klottersanering	18 414	0
Serviceavtal	0	3 390
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	7 877	7 629
Fastighetsskötsel extradeb	22 990	8 368
Snöröjning/sandning	84 609	66 503
Hyra av entrémattor	18 342	19 008
Myndighetskrav	18 439	17 047
Serviceavtal	98 228	93 441
Hiss serviceavtal	9 996	18 785
	741 108	693 609

Not 3 Reparationer

	2022	2021
Reparation bostad	3 106	7 250
Reparation gemensamhetsutrymmen	19 992	5 902
Reparation ventilation	20 022	16 681
Reparation hissar	106 054	160 569
Reparation hyresrätt	0	27 782
Reparation VA	0	66 950
Reparation el	26 241	39 569
Reparationer	11 761	12 981
	0	
Övrigt	1 554	
Reparation vattenskada	162 962	142 350
Nycklar o lås	40 761	19 548
Reparation av gem utrymmen	19 992	5 902
Skadegörelse	22 319	16 695
Reparation tvättstuga	671	12 229
	435 435	534 408

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Planerat underhåll (samlingsk)	387 940	60 583
Underhåll av gem utrymmen	477 284	51 302
Underhåll fasader	7 550	13 599
Underhåll fönster	0	2 362
Underhåll tvättstuga	305 248	36 993
Underhåll värme	0	14 164
Underhåll ventilation	11 804	5 523
Underhåll el	70 127	21 236
Underhåll av installationer	5 591	0
Underhåll hissar	93 916	45 221
Underhåll hyresrätter	19 236	111 113
OVK-besiktning	131 774	0
Planteringar, träd och buskar	387 095	47 939
	1 897 565	410 035

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

	2022	2021
Fastighetsel	861 335	647 358
Fjärrvärme	446 464	377 069
Avfallshantering	330 564	298 712
Fastighetsförsäkring	214 695	201 075
Tomträttsavgälder	2 066 000	1 917 099
Kommunikation	196 889	192 248
Övriga kostnader fastighet (fg år Radonmätning)	0	1 800
Fastighetsskatt	340 000	0
Kommunal fastighetsavgift	176 204	439 244
Vatten- och avlopp	208 823	235 877
	4 840 974	4 310 482

Not 6 Administrations-, förvaltnings- och övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	109 050	110 441
Tillkommande tjänster ekonomisk förvaltning	19 987	23 054
Teknisk förvaltning grundavtal	496 577	539 891
Övriga administrationskostnader	57 690	6 640
Kreditupplysning	2 629	4 879
Kontorsmaterial	2 327	3 154
Postbefordran	8 146	8 146
Föreningsstämma/medlemsmöten	12 404	15 417
Hantering överåtelse o pant	13 509	27 759
Styrelsearvode	370 000	185 000
Övriga arvoden	20 000	10 000
Revisionsarvode extern revisor	93 594	47 215
Revisionsarvode intern revisor	10 000	5 000
Tekn. förvaltning extradeb.	14 488	0
Bankkostnader	6 614	8 066
Övriga externa tjänster	15 242	219 000
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	15 744	15 527
Rest/förseningsavgifter	58	
Juridisk konsultation	8 687	82 180
	1 276 746	1 311 369

Not 7 Arvoden som utgått under året

	2022	2021
Arbetsgivaravgifter	102 050	40 675
	102 050	40 675

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 %

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.

	2022	2021
Årets resultat	-3 518 630	-1 650 281
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningar	2 827 383	2 854 642
Justering för periodiskt underhåll som ofta kommer stötvis	1 897 565	759 932
UNDERHÅLLSÖVERSKOTT	1 206 318	1 964 293

Byggnadsytan 10 311 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 117kr/kvm (191 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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 555 545	210 555 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 555 545	210 555 545
Ingående avskrivningar	-12 894 861	-11 842 084
Årets avskrivningar	-1 052 777	-1 052 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 947 638	-12 894 861
Utgående redovisat värde	196 607 907	197 660 684
Taxeringsvärden byggnader	132 600 000	111 600 000
Taxeringsvärden mark	247 400 000	175 400 000
	380 000 000	287 000 000
Bokfört värde byggnader	196 607 907	197 660 684
Bokfört värde mark	0	0
	196 607 907	197 660 684

Not 11 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 213 790	58 587 150
Inköp	0	6 626 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 213 790	65 213 790
Ingående avskrivningar	-7 928 908	-6 253 669
Årets avskrivningar	-1 595 338	-1 675 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 524 246	-7 928 908
Utgående redovisat värde	55 689 544	57 284 882

Not 12 Markanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 272 048	6 272 048
Inköp	321 287	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 593 335	6 272 048
Ingående avskrivningar	-675 017	-675 017
Årets avskrivningar	-177 488	-125 439
Utgående ackumulerade avskrivningar	-852 505	-800 456
Utgående redovisat värde	5 740 830	5 471 592

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 719	23 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 719	23 719
Ingående avskrivningar	-11 859	-10 672
Årets avskrivningar	-1 780	-1 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 639	-11 859
Utgående redovisat värde	10 080	11 860

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående projekt porttelefon	258 938	2 990 482
	258 938	2 990 482

Not 15 Avgift och hyresfordran

	2022-12-31	2021-12-31
Aviserat avseende KV1 nästkommande år	0	2 214 085
Förskottsbetalningar avseende nästkommande år		-939 140
Förfallna avgifter och hyror avseende innevarande år		4 302
	0	1 279 247

Not 16 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Saldo på skattekonto	2 256	-92
	2 256	-92

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Exploateringskontoret	551 173	513 401
Fastighetsförsäkring	56 143	52 717
Övriga förutbetalda kostnader	177 936	172 004
Parkeringsintäkter Stockholms stad	0	47 358
Ekonomisk förvaltning	31 090	0
	816 342	785 480

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	0,63	2022-03-14	15 525 738	15 661 263
SBAB	0,63	2022-03-14	10 786 460	10 902 116
SBAB	0,64	2022-03-11	6 667 331	6 778 693
SBAB	0,66	2022-01-17	5 667 331	5 778 693
SBAB	0,66	2022-01-17	0	9 973 068
SBAB	0,65	2022-03-18	14 639 537	14 717 282
SBAB	0,66	2022-02-08	1 440 000	1 462 500
			54 726 397	65 273 615
Kortfristig del av långfristig skuld			54 726 397	6 273 615

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror nästkommande år	0	2 214 085
Upplupna räntekostnader	140 153	36 001
Övriga upplupna kostnader	0	4 681
Fjärrvärme	59 620	0
Teknik	14 488	0
EI	213 868	0
	428 129	2 254 767

Not 20 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda för skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	76 300 000	76 300 000
	76 300 000	76 300 000

Stockholm

Jens Ahl

Birgitta Nilsson

Johan Tangen

Björn Bekkhus

Christofer Amlert

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Leif Karlsson
Lekmannarevisor