

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 3

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 anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. 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 2023 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. Extra amortering görs enligt styrelsens beslut vid överskott i Kapital från föregående år För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Peter Meurling        | Ordförande |
| Mats Andersson        | Ledamot    |
| Carl-Johan Lilliehöök | Ledamot    |
| Tommy Pelsenius       | Ledamot    |
| Britt-Marie Åkesson   | Ledamot    |

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Alicja Alsholmen | Suppleant |
| Albert Friman    | Suppleant |
| Per Hesselrud    | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|               |                  |      |
|---------------|------------------|------|
| Niklas Bromér | Ordinarie Extern | KPMG |
|---------------|------------------|------|

### Valberedning

Birgitta Brodin  
Rolf Hagelin  
Christina Morberg Hermelin  
Per Spång Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Sjukhuset 8          | 2005    | Danderyd |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

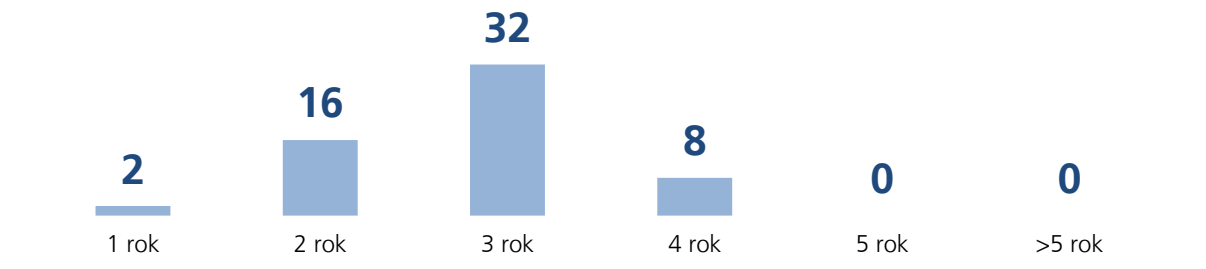
Fastigheten bebyggdes 2005 - 2006 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 020 m<sup>2</sup>, varav 4 565 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 455 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras årligen och sträcker sig fram till 2050.  
Underhållsplanen uppdaterades årligen.

Nedanstående underhåll har utförts under året.

| Utfört underhåll   | År   |
|--|------|
| Komplettering av dräneringssten vid gavel Skogsslingan 7 | 2022 |
| Byte av tvättmaskin                                      | 2022 |
| Förbättring av grusgångar och gräsmattor                 | 2022 |
| Tillverkning och montering av plåtar till fasad          | 2022 |
| Läcksökning och tätning Mörbylundsgaraget                | 2022 |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| <b>Avtal</b>                     | <b>Leverantör</b>                   |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Teknisk förvaltning              | Delagott Real Estate AB             |
| Fastighetsskötsel                | Delagott Real Estate AB             |
| Städning                         | Olsson Städ & Konsult AB            |
| Snöröjning och sandning          | Almestar Multiservice AB            |
| Markskötsel                      | Fogel Mark & Trädgård               |
| Hissavtal                        | Kone AB och Kiwa/Inspecta AB        |
| Kabel TV/bredband                | Telenor AB                          |
| El                               | E-on AB                             |
| Värme                            | Norrenergi AB                       |
| Vatten                           | Solör Bioenergi AB/Danderyds kommun |
| Sophämtning                      | Urbaser AB                          |
| Tidningar                        | Prezero Recycling AB                |
| Garagelarm inbrott               | Securitas Direkt AB                 |
| Garagelarm rökdetektor/brandlarm | Securitas Direkt AB                 |
| Garageportar underhåll           | Una Portar AB                       |
| Garageportar inspektion          | Kiwa Sweden AB                      |
| Lägenhetsförteckning             | SBC Bostadsrättscentrum AB          |
| Ekonomisk förvaltning            | SBC Bostadsrättscentrum AB          |
| Hisstefoni                       | Telia Sverige AB                    |
| Rådgivning mm                    | Bostadsrätterna Sverige Ek förening |
| Försäkring                       | IF                                  |
| Övervakning styrsystem           | Alova Fastighetsteknik AB           |
| Brandsäkerhet                    | BSP Stockholm AB                    |

### Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

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

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

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

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 20 % kvinnor och 80 % män.

### Föreningens ekonomi

Månadsavgifterna för Drift kommer att höjas med 20% från den 1 april 2023. Detta motsvarar ca 12% på den totala månadsavgiften för både Drift och Kapital.

Kassaflödet efter amorteringar enligt plan 2022 var 492 tkr (971 tkr 2021).

Överskottet i Kapital från 2021 på 474 tkr användes till att under 2022 göra en extraamortering på föreningens lån. Kassaflödet efter den extra amorteringen var 18 tkr (560 tkr 2021) vilket var det belopp som föreningens bankbehållning ökade med under 2022.

Föreningens likvida medel och bankbehållning uppgick per den 31 december 2022 till 5 120 tkr (5 102 tkr 2021).

Uppföljningen av resultatet görs i Kapital och i Drift. Månadsavgiften för Kapital skall täcka räntekostnader och amorteringar enligt plan. Månadsavgiften för Drift skall täcka övriga kostnader och ränteintäkter.

Resultatet i Kapital var 470 tkr (474 tkr 2021) och resultatet i Drift var -97 tkr (93 tkr 2021).

Överskottet i Kapital används enligt styrelsens beslut för att göra extraamorteringar på föreningens lån. Årets överskott på 470 tkr kan användas för att göra en extra amortering under 2023. Alternativt kan beloppet sparas som en buffert mot kommande räntehöjningar.

Amorteringar enligt plan uppgår till 220 tkr. Under 2022 amorterade föreningen således inklusive extraamorteringen 694 tkr på föreningens lån. Under 2023 kommer amorteringen att uppgå till 690 tkr inklusive extraamorteringen.

Från 2014 tillämpar föreningen linjär avskrivning med 1% per år på byggnadernas anskaffningsvärde. Avskrivningen på byggnader uppgick därmed under 2022 till 1 416 tkr.

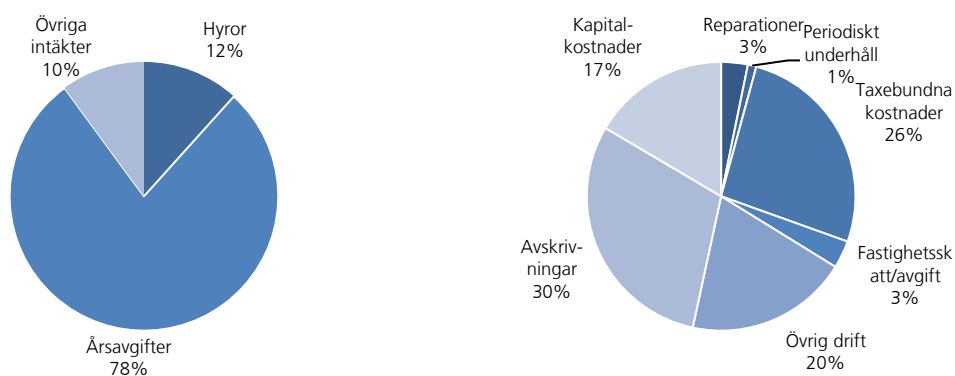
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 12 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>5 102 218</b> | <b>4 541 697</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 3 984 845        | 3 817 759        |
| Finansiella intäkter                     | 31 541           | 10 771           |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 0                | 4 820            |
| Kapitaltillskott                         | 1 094 965        | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 24 445           | 259 771          |
|  | <b>5 135 796</b> | <b>4 093 121</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 508 583        | 2 130 010        |
| Finansiella kostnader                    | 775 938          | 771 590          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 45 115           | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder        | 1 788 965        | 631 000          |
|  | <b>5 118 601</b> | <b>3 532 600</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>5 119 413</b> | <b>5 102 218</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>17 195</b>    | <b>560 521</b>   |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank med ett belopp för Swedbank och SBAB tillsammans."

#### 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

Under året har ett energisparprojekt för att utvärdera besparingsmöjligheter med värmeåtervinning från utluften från takfläktarna, bergvärme och solpaneler på hustaken slutförts.

En dialog förs med Brf:erna i Mörbylund via deras samfällighetsförening för att bringa klarhet i Charlottenberg 3:s rättigheter och skyldigheter angående underhåll av parkeringshuset och trädgården söder om vår fastighet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st  
Överlåtelse under året: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2022  | 2021  | 2020  | 2019   |
|--|-------|-------|-------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 683   | 683   | 683   | 683    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 9 340 | 9 732 | 9 870 | 10 008 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 22    | 24    | 8     | 8      |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 95    | 98    | 85    | 92     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 13    | 14    | 14    | 11     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 129   | 128   | 139   | 139    |
| Soliditet (%)                            | 73    | 72    | 72    | 72     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -684  | -489  | -495  | -598   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 964 | 3 815 | 3 708 | 3 958  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 565 m<sup>2</sup> bostäder och 1 455 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             | 1 165 800 000           | 0                     | 0  | 1 165 800 000           |
| Kapitaltillskott               | 6 057 676               | 1 094 965             | 0  | 4 962 711               |
| Fond för yttre underhåll       | 2 214 493               | 140 000               | 0  | 2 074 493               |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>1 248 522 169</b>    | <b>1 234 965</b>      | <b>0</b>   | <b>1 236 177 204</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                         |                       |  |                         |
| Balanserat resultat            | -4 109 131              | -140 000              | -489 050   | -3 480 081              |
| Årets resultat                 | -684 114                | -684 114              | 489 050  | -489 050                |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>-4 793 245</b>       | <b>-824 114</b>       | <b>0</b>   | <b>-3 969 131</b>       |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>1 200 588 924</b>    | <b>410 851</b>        | <b>0</b>   | <b>1 199 648 073</b>    |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -684 114          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 969 131        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -140 000          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-4 793 245</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-4 793 245</b> |
|----------------------------------|-------------------|

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2022              | 2021              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 3 963 628         | 3 815 051         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 21 217            | 2 708             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 984 845</b>  | <b>3 817 759</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 220 737        | -1 907 969        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -222 886          | -166 516          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -64 960           | -55 525           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -1 415 980        | -1 415 980        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 924 563</b> | <b>-3 545 990</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>60 282</b>     | <b>271 769</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 31 541            | 10 771            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -775 938          | -771 590          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-744 397</b>   | <b>-760 819</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-684 114</b>   | <b>-489 050</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-684 114</b>   | <b>-489 050</b>   |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>  | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>   |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  |                    |                    |
| Byggnader <span style="float: right;">Not 8,13</span>                                  | 158 486 911        | 159 902 891        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>158 486 911</b> | <b>159 902 891</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>   | <b>158 486 911</b> | <b>159 902 891</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>   |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar   | 8 898              | 5 788              |
| Övriga fordringar <span style="float: right;">Not 9</span>                             | 205 951            | 165 874            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span> | 108 525            | 106 597            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   | <b>323 374</b>     | <b>278 259</b>     |
| <b>KASSA OCH BANK</b>  |                    |                    |
| Kassa och bank   | 5 119 413          | 1 113 326          |
| <b>Summa kassa och bank</b>  | <b>5 119 413</b>   | <b>5 102 218</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>   | <b>5 442 787</b>   | <b>5 380 477</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  | <b>163 929 699</b> | <b>165 283 368</b> |



## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 116 580 000        | 116 580 000        |
| Kapitaltillskott                               |           | 6 057 676          | 4 962 711          |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 2 214 493          | 2 074 493          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>124 852 169</b> | <b>123 617 204</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -4 109 131         | -3 480 081         |
| Årets resultat                                 |           | -684 114           | -489 050           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-4 793 245</b>  | <b>-3 969 131</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>120 058 924</b> | <b>119 648 073</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 32 945 000         | 33 725 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>32 945 000</b>  | <b>33 725 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 9 692 042          | 10 701 007         |
| Leverantörsskulder                             |           | 153 584            | 198 103            |
| Skatteskulder                                  |           | 304 704            | 292 884            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 775 445            | 718 301            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>10 925 775</b>  | <b>11 910 295</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>163 929 699</b> | <b>165 283 368</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 | 2022   | 2021   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 100 år | 100 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2022             | 2021             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 652 075        | 1 652 075        |
| Årsavgifter - Kapital      | 1 466 404        | 1 466 404        |
| Hyror parkering moms       | 45 000           | 59 100           |
| Hyror garage moms          | 60 800           | 59 000           |
| Hyror parkering            | 38 100           | 22 850           |
| Hyror garage               | 258 500          | 260 000          |
| Hyror förråd               | 62 600           | 61 800           |
| Hysesrabatt                | 0                | -500             |
| Elintäkter moms            | 194 880          | 171 147          |
| Elintäkter avräkning       | 179 619          | 50 501           |
| Överlåtelse/pantsättning   | 5 278            | 1 190            |
| Avgift andrahandsuthyrning | 403              | 11 503           |
| Öresutjämning              | -30              | -19              |
|                            | <b>3 963 628</b> | <b>3 815 051</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                            | 2022          | 2021         |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Fakturerade kostnader moms | 10 550        | 0            |
| Övriga intäkter            | 10 667        | 2 708        |
|                            | <b>21 217</b> | <b>2 708</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 38 047           | 36 422           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 2 490            | 2 470            |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 0                | 12 540           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 110 393          | 90 667           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 64 965           | 59 165           |
|              | Städning entreprenad                   | 78 751           | 82 825           |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 14 849           | 17 332           |
|              | Hissbesiktning                         | 6 001            | 8 063            |
|              | Bevakning                              | 21 485           | 19 204           |
|              | Garage/parkering                       | 797              | 0                |
|              | Gård                                   | 61               | 237              |
|              | Serviceavtal                           | 80 759           | 60 990           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 14 580           | 1 027            |
|              | Teleport/hissanläggning                | 0                | 3 102            |
|              |  | <b>433 177</b>   | <b>394 044</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Tvättstuga                             | 2 289            | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 28 596           | 9 961            |
|              | Lås                                    | 6 336            | 1 655            |
|              | Installationer                         | 7 067            | 0                |
|              | Ventilation                            | 0                | 2 609            |
|              | Elinstallationer                       | 4 328            | 0                |
|              | Hiss                                   | 6 853            | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 95 010           | 0                |
|              | Garage/parkering                       | 0                | 43 509           |
|              |  | <b>150 478</b>   | <b>57 733</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Tvättstuga                             | 49 830           | 0                |
|              |  | <b>49 830</b>    | <b>0</b>         |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 505 787          | 363 660          |
|              | Värme                                  | 569 163          | 587 477          |
|              | Vatten                                 | 80 229           | 86 154           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 77 198           | 76 896           |
|              |  | <b>1 232 377</b> | <b>1 114 187</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 50 211           | 48 975           |
|              | Bredband                               | 147 272          | 145 718          |
|              |  | <b>197 483</b>   | <b>194 693</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>157 392</b>   | <b>147 312</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 220 737</b> | <b>1 907 969</b> |

| <b>Not 5</b> | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER       | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|--------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning               | 938            | 2 813          |
|              | Tele- och datakommunikation    | 7 407          | 6 442          |
|              | Juridiska åtgärder             | 0              | 15 625         |
|              | Hysesförluster                 | 60             | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor | 18 750         | 19 500         |
|              | Föreningskostnader             | 7 731          | 0              |
|              | Styrelseomkostnader            | 0              | 224            |
|              | Fritids- och trivselkostnader  | 349            | 3 203          |
|              | Förvaltningsarvode             | 114 384        | 100 841        |
|              | Förvaltningsarvoden övriga     | 1 363          | 6 874          |
|              | Administration                 | 2 949          | 4 804          |
|              | Korttidsinventarier            | 29 580         | 0              |
|              | Konsultarvode                  | 33 125         | 0              |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 250          | 6 190          |
|              |                                | <b>222 886</b> | <b>166 516</b> |

| <b>Not 6</b> | PERSONALKOSTNADER                        | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|--------------|--|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 58 000        | 50 000        |
|              | Sociala kostnader                        | 6 960         | 5 525         |
|              |  | <b>64 960</b> | <b>55 525</b> |

| <b>Not 7</b> | AVSKRIVNINGAR | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--------------|---------------|------------------|------------------|
|              | Byggnad       | 1 415 980        | 1 415 980        |
|              |               | <b>1 415 980</b> | <b>1 415 980</b> |

| <b>Not 8</b>  | BYGGNADER                                     | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|               | Vid årets början                              | 173 450 000        | 173 450 000        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>173 450 000</b> | <b>173 450 000</b> |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|               | Vid årets början                              | -13 547 109        | -12 131 129        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan               | -1 415 980         | -1 415 980         |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-14 963 089</b> | <b>-13 547 109</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>158 486 911</b> | <b>159 902 891</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 31 852 000         | 31 852 000         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                        | 97 041 000         | 75 730 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                           | 53 888 000         | 47 539 000         |
|               |   | <b>150 929 000</b> | <b>123 269 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|               | Bostäder                                      | 144 000 000        | 117 000 000        |
|               | Lokaler                                       | 6 929 000          | 6 269 000          |
|               |   | <b>150 929 000</b> | <b>123 269 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | ÖVRIGA FORDRINGAR                             | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|               | Skattekonto                                   | 175 806            | 160 783            |
|               | Momsavräkning                                 | 27 912             | 5 091              |
|               | Fordringar                                    | 2 233              | 0                  |
|               |   | <b>205 951</b>     | <b>165 874</b>     |
| <b>Not 10</b> | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER  | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|               | Försäkring                                    | 49 935             | 45 671             |
|               | Förvaltningsarvode                            | 0                  | 4 375              |
|               | Bredband                                      | 38 318             | 36 818             |
|               | Bostadsrätterna                               | 6 340              | 6 250              |
|               | Fastighetsskötsel entreprenad                 | 13 932             | 13 483             |
|               |   | <b>108 525</b>     | <b>106 597</b>     |
| <b>Not 11</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL                      | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|               | Vid årets början                              | 2 074 493          | 1 934 493          |
|               | Reservering enligt stadgar                    | 140 000            | 140 000            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut               | 0                  | 0                  |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                | 0                  | 0                  |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut           | 0                  | 0                  |
|               | <b>Vid årets slut</b>                         | <b>2 214 493</b>   | <b>2 074 493</b>   |

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | <b>Räntesats</b><br><b>2022-12-31</b> | <b>Belopp</b><br><b>2022-12-31</b> | <b>Belopp</b><br><b>2021-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsda<br/>g</b> |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| Swedbank                                       | 0,370 %                               | 0                                  | 1 481 007                          | Rörligt                               |
| Swedbank                                       | 2,280 %                               | 4 692 042                          | 5 000 000                          | Rörligt                               |
| Swedbank                                       | 2,000 %                               | 5 000 000                          | 5 000 000                          | 2024-10-25                            |
| Swedbank                                       | 3,740 %                               | 4 000 000                          | 4 000 000                          | Rörligt                               |
| Swedbank                                       | 1,000 %                               | 9 945 000                          | 9 945 000                          | 2027-11-25                            |
| Swedbank                                       | 2,390 %                               | 9 000 000                          | 9 000 000                          | 2026-01-23                            |
| Swedbank                                       | 2,190 %                               | 5 000 000                          | 5 000 000                          | 2024-11-25                            |
| Swedbank                                       | 2,070 %                               | 5 000 000                          | 5 000 000                          | 2023-11-24                            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                       | <b>42 637 042</b>                  | <b>44 426 007</b>                  |                                       |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                       | -9 692 042                         | -10 701 007                        |                                       |
|  |                                       | <b>32 945 000</b>                  | <b>33 725 000</b>                  |                                       |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 537 042 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.

| <b>Not 13</b> | STÄLLDA SÄKERHETER                           | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar                       | 57 000 000        | 57 000 000        |
| <b>Not 14</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | El   | 83 698            | 82 170            |
|               | Värme  | 88 849            | 88 989            |
|               | Sophämtning                                  | 15 966            | 21 630            |
|               | Extern revisor                               | 15 000            | 15 000            |
|               | Arvoden                                      | 58 000            | 50 000            |
|               | Sociala avgifter                             | 7 073             | 6 000             |
|               | Ränta  | 132 989           | 111 047           |
|               | Avgifter och hyror                           | 5 553             | 343 465           |
|               | Avgifter och hyror                           | 368 317           | 0                 |
|               |  | <b>775 445</b>    | <b>718 301</b>    |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större projekt har påbörjats eller planeras inför 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Danderyd den / 2023

Peter Meurling  
Ordförande

Mats Andersson  
Ledamot

Carl-Johan Lilliehöök  
Ledamot

Tommy Pelsenius  
Ledamot

Britt-Marie Åkesson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor



# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Signera bokslut-fb-7617-2023-05-19 (1).pdf**

Unikt dokument-id:

**1a258082-ad95-4b72-bd82-8eeb2c11c026**

Dokumentets fingeravtryck:

2fc7c3112223dda1f7054249f48916d528dff537da9ba5084214affc293dc10574769f3f2b6e6356cff66d0  
e6fadae6b9ec81355086111915a1566d9c8d1de7

## Undertecknare

|   |   |
|---|---|
|  <p><b>Tommy Pelsenius</b><br/>Charlottenberg 3 (7617)</p> <p>E-post: tommy.pelsenius@telia.com<br/>Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartphone)<br/>IP nummer: 217.213.108.177<br/>IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p> | <p>Undertecknad med BankID: TOMMY PELSENIUS (19480518****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel:<br/>2023-05-19 14:37:21 UTC</p>               |
|  <p><b>Carl-Johan Lilliehöök</b><br/>Charlottenberg 3 (7617)</p> <p>E-post: carl.lilliehook@choice.se<br/>Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Chrome OS 112.0.0.0 Unknown (desktop)<br/>IP nummer: 78.82.56.103<br/>IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden</p>   | <p>Undertecknad med BankID: Carl-Johan A Son Lilliehöök (19630424****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel:<br/>2023-05-19 14:53:29 UTC</p>  |
|  <p><b>Mats Andersson</b><br/>Charlottenberg 3 (7617)</p> <p>E-post: matsallbot@hotmail.com<br/>Enhet: Safari 16.3 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop)<br/>IP nummer: 85.224.9.29<br/>IP Plats: Danderyd, Stockholm County, Sweden</p>                      | <p>Undertecknad med BankID: Mats Lennart Andersson (19481210****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel:<br/>2023-05-19 18:06:09 UTC</p>      |
|  <p><b>Britt-Marie Åkesson</b><br/>Charlottenberg 3 (7617)</p> <p>E-post: bmakesson@hotmail.se<br/>Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.50 on Windows 10 Unknown (desktop)<br/>IP nummer: 78.82.59.71<br/>IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden</p>      | <p>Undertecknad med BankID: Britt-Marie Åkesson (19440628****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel:<br/>2023-05-20 13:23:00 UTC</p>         |



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

## Undertecknare



**Peter Meurling**

**Charlottenberg 3 (7617)**

E-post: petermeurling@gmail.com

Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown  
(desktop)

IP nummer: 85.224.9.230

IP Plats: Huddinge, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: Peter John  
Meurling (19540617\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-05-22 10:08:03 UTC



**Niklas Bromér**

**Charlottenberg 3 (7617)**

E-post: niklas.bromer@kpmg.se

Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.50 on Windows 10  
Unknown (desktop)

IP nummer: 195.84.56.2

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: Niklas  
Bromér (19870524\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-05-22 10:17:08 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2023-05-22 10:17:08 UTC**



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

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2023-05-22 10:17:08 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Niklas Bromér (niklas.bromer@kpmg.se)  
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-22 10:17:02 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Niklas Bromér (niklas.bromer@kpmg.se)  
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-22 10:08:36 UTC

Dokumentet öppnades av Niklas Bromér (niklas.bromer@kpmg.se)  
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-22 10:08:11 UTC

Dokumentet skickades till Niklas Bromér (niklas.bromer@kpmg.se)  
Enhet: ()

2023-05-22 10:08:03 UTC

Dokumentet signerades av Peter Meurling (petermeurling@gmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 85.224.9.230 - IP Plats: Huddinge, Stockholm County, Sweden

2023-05-22 10:07:57 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Peter Meurling (petermeurling@gmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 85.224.9.230 - IP Plats: Huddinge, Stockholm County, Sweden

2023-05-22 10:07:08 UTC

Dokumentet öppnades av Peter Meurling (petermeurling@gmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 85.224.9.230 - IP Plats: Huddinge, Stockholm County, Sweden

2023-05-20 13:23:00 UTC

Dokumentet signerades av Britt-Marie Åkesson (bmakesson@hotmail.se)  
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 78.82.59.71 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2023-05-20 13:22:54 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Britt-Marie Åkesson (bmakesson@hotmail.se)  
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 78.82.59.71 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2023-05-20 13:19:40 UTC

Dokumentet öppnades av Britt-Marie Åkesson (bmakesson@hotmail.se)  
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 78.82.59.71 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2023-05-19 18:06:09 UTC

Dokumentet signerades av Mats Andersson (matsallbot@hotmail.com)  
Enhet: Safari 16.3 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 85.224.9.29 - IP Plats: Danderyd, Stockholm County, Sweden

2023-05-19 18:06:02 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Mats Andersson (matsallbot@hotmail.com)  
Enhet: Safari 16.3 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 85.224.9.29 - IP Plats: Danderyd, Stockholm County, Sweden



2023-05-19 14:53:29 UTC Dokumentet signerades av Carl-Johan Lilliehöök (carl.lilliehook@choice.se)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Chrome OS 112.0.0.0 Unknown (dator)  
IP nummer: 78.82.56.103 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2023-05-19 14:53:23 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Carl-Johan Lilliehöök (carl.lilliehook@choice.se)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Chrome OS 112.0.0.0 Unknown (dator)  
IP nummer: 78.82.56.103 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2023-05-19 14:52:12 UTC Dokumentet öppnades av Carl-Johan Lilliehöök (carl.lilliehook@choice.se)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Chrome OS 112.0.0.0 Unknown (dator)  
IP nummer: 78.82.56.103 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2023-05-19 14:48:30 UTC Dokumentet lästes igenom av Mats Andersson (matsallbot@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 85.224.9.29 - IP Plats: Danderyd, Stockholm County, Sweden

2023-05-19 14:47:28 UTC Dokumentet öppnades av Mats Andersson (matsallbot@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 85.224.9.29 - IP Plats: Danderyd, Stockholm County, Sweden

2023-05-19 14:37:21 UTC Dokumentet signerades av Tommy Pelsenius (tommy.pelsenius@telia.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 217.213.108.177 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-19 14:37:15 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Tommy Pelsenius (tommy.pelsenius@telia.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 217.213.108.177 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-19 14:34:14 UTC Dokumentet öppnades av Tommy Pelsenius (tommy.pelsenius@telia.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 217.213.108.177 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-19 14:23:27 UTC Dokumentet skickades till Tommy Pelsenius (tommy.pelsenius@telia.com)  
Enhet: ()

2023-05-19 14:23:26 UTC Dokumentet skickades till Peter Meurling (petermeurling@gmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-19 14:23:24 UTC Dokumentet skickades till Mats Andersson (matsallbot@hotmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-19 14:23:23 UTC Dokumentet skickades till Carl-Johan Lilliehöök (carl.lilliehook@choice.se)  
Enhet: ()

2023-05-19 14:23:21 UTC Dokumentet skickades till Britt-Marie Åkesson (bmakesson@hotmail.se)  
Enhet: ()



2023-05-19 14:23:18 UTC

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

2023-05-19 14:23:06 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.