

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Dalen 10

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Dalens samfällighetsförening. Föreningens andel är 5,9 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning

#### Styrelsen

Diane Abu Zaid	Ordförande
Jesper Andreas Klevenås	Sekreterare
Hajir Seradji	Kassör
Erik Drömme Persson	Ledamot
Jocim Nilsen	Ledamot

Rickard Engberg	Suppleant
Martin Folkesson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Mikael Nilsson	Ordinarie Extern	Baker Tilly
Margareta Olofsson	Ordinarie Intern	
Ylva Engström	Suppleant Intern	

### Valberedning

Hend Aroal  
Johan Martinsson Sammankallande  
Karin Rapp

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19.  
Extra föreningsstämma hölls 2022-04-21. Extra stämma med anledning av investering i energi och värme.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm KV dalen 10	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

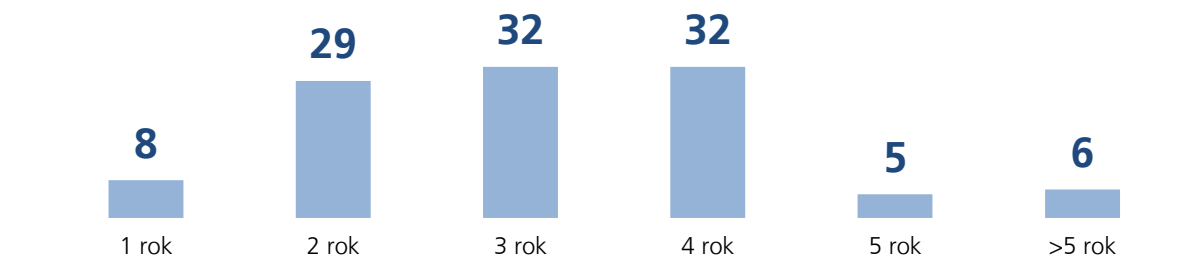
Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 967 m<sup>2</sup>, varav 9 697 m<sup>2</sup> utgör boyta och 2 270 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 101 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	238 m <sup>2</sup>	2023-09-01
Förskoleförråd	20 m <sup>2</sup>	2023-09-01
Verkstad BAT konsult	12 m <sup>2</sup>	2023-12-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Träfflokal  
Garage och P-däck

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	BATK
Ekonomisk förvaltning	SBC
Jouravtal garageport	St Eriks Hiss AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Fjärrvärme, el	Fortum
Elleverans	O2
Sopsug	Envac
Snöröjning	ABC fasadvård AB
Kabel-TV	Comhem
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten
Störande grannar	Störningsjouren
Fiber / Internet	Ownit
Städning	Städhuset
Lås	Bergs lås

## Föreningens ekonomi

under 2023 och 2024 kommer föreningen få förändrade förutsättningar för ekonomins planering då bergvärmes och återvinning av värme klickar in istället för fjärrvärme. Detta kan på sikt leda till bättre ekonomi, OM elpriserna sjunker tillbaka till normala nivåer.

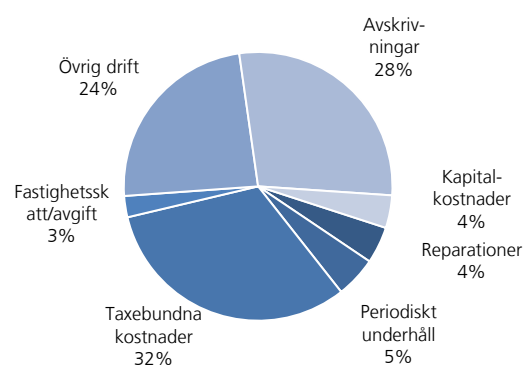
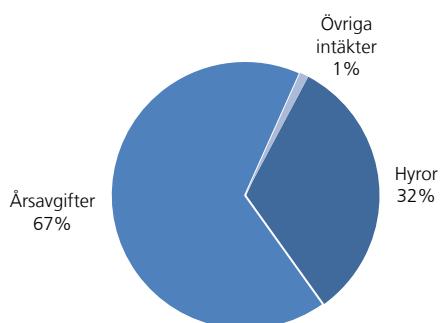
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>10 933 730</b>	<b>3 570 350</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 671 600	5 724 097
Finansiella intäkter	2 817	479
Minskning kortfristiga fordringar	0	261 186
Medlemsinsatser	0	6 900 001
Ökning av långfristiga skulder	12 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	4 995 531	0
	<b>23 169 948</b>	<b>12 885 763</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 769 151	5 200 492
Finansiella kostnader	277 343	99 192
Ökning av materiella anläggningstillgångar	15 395 690	0
Ökning av kortfristiga fordringar	12 847	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	222 700
	<b>20 455 031</b>	<b>5 522 384</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>13 648 647</b>	<b>10 933 730</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>2 714 918</b>	<b>7 363 379</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 hölls en extrastämma för energiarbetena samt konverteringen av det tidigare äldreboendet.

Då stämman enhälligt röstade igenom projektet så har arbetet med att konvertera om det tidigare äldreboendet till bostäder startat. Det har inneburit rivning, samt nybyggnation av 9 st lägenheter som fortfarande pågår in i 2023.

Arbetet med att borra 20 talet hål för bergvärme på 370 meter per borrhål startade under 2022 och avslutades även i slutet på året. Arbetet innebar borrning av hålen, rivning av befintlig asfalt, schaktning, nedläggning av kollektorer samt återfyllning. Asfaltering kommer att ske under 2023.

Nya moderna tilluftsfläktar har monterats i samtliga höghus.

Nya moderna frånluftsfläktar har monterats i samtliga höghus, med en riktigt bra värmeåtervinningsgrad.

I låghusen har nya frånluftfläktar också monterats med hög värmeåtervinningsgrad.

I låghusen har det också nu tillkommit tilluftkanaler och tilluftfläktar. Detta innebär att samtliga låghus nu kan åtnjuta, ren filtererad och uppvärmd luft och samtidigt få ett mer reglerat inomhusklimat som också förbättrar cirkulationen inomhus samt förhindrar kallras och smutsig luft för de boende.

I samband med nedläggning av rör för bergvärme har det också förberetts för frikyla. Skulle styrelsen finna det ekonomiskt försvarbart så kan denna frikyla ropas av från entreprenören utan att större ingrepp behöver ske då allt redan är förberett för det.

Allt arbete ovan med energi och bergvärme samt fläktar för tilluft och frånluft kommer att minska våra kostnader för uppvärmning markant framåt, när och om elpriserna stabiliserats och normaliserats.

Under 2022 har samtliga trapphus målats om på samtliga plan.

Under 2022 har samtliga trapphus fogats mellan trapphusbjälklag och väggar för att förhindra rinningar.

Styrelsen har också under året bytt hissbolag för drift och underhåll.

Styrelsen har också sagt upp avtalet med bostadsrätterna för kommande period.

Styrelsen har även sagt upp avtalet med förvaltargruppen.

Styrelsen har under 2022 sett över ekonomin i detalj p.g.a omvärldsläget vad gäller inflationen och prishöjningar på allt från el till tjänster och varor, och därför behövt höja avgifterna för t.ex bostadsrätterna samt P.platserna och avgiften för internet och TV i gruppavtalet har lagts på varje boende.

Ett nytt lån på 12,5 miljoner kronor har tagits för att finansiera delar av energioptimeringen fram till att alla lägenheter i det gamla äldreboendet är sålda.

En av föreningens lokaler där telenor hyrt plats för en antenn är uppsagd av kund och frånträdde under slutet av 2022.

En av föreningens lokaler där årsta SDF huserat är uppsagd av kund och frånträds 2023 september.

Styrelsen har också under året börjat hyra ut P-platser extern då vi haft många lediga platser i garaget och på P-däck.

Styrelsen har haft fortsatt kontakt med övriga styrelser i Dalen och utökat informationsutbytet.

Föreningens nyhetsbrev har kontinuerligt delats ut till samtliga boenden med väsentlig information.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 101 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 138  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 137

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	463	465	454
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	774	800	1 010
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 802	4 269	4 269
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	31	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	118	128	115
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	22	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	23	8	17
Soliditet (%)	67	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 353	-2 483	-6 495
Nettoomsättning (tkr)	5 639	5 678	5 968

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 697 m<sup>2</sup> bostäder och 2 270 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	130 422 975	0	0	130 422 975
Upplåtelseavgifter	12 141 337	0	0	12 141 337
Fond för yttre underhåll	2 673 972	547 749	-174 738	2 300 961
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>145 238 284</b>	<b>547 749</b>	<b>-174 738</b>	<b>144 865 273</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-34 540 673	-547 749	-2 308 198	-31 684 726
Årets resultat	-1 353 138	-1 353 138	2 482 936	-2 482 936
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-35 893 811</b>	<b>-1 900 887</b>	<b>174 738</b>	<b>-34 167 662</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>109 344 473</b>	<b>-1 353 138</b>	<b>0</b>	<b>110 697 611</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 353 138
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-33 992 924
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-547 749
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-35 893 811</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

347 538
<b>-35 546 273</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	5 638 636	5 677 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 964	46 550
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 671 600</b>	<b>5 724 097</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 185 549	-4 430 778
Övriga externa kostnader	Not 5	-392 236	-583 827
Personalkostnader	Not 6	-191 366	-185 888
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 981 061	-2 907 828
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 750 212</b>	<b>-8 108 320</b>
		<b>-1 078 612</b>	<b>-2 384 223</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 817	479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 343	-99 192
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-274 525</b>	<b>-98 713</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 353 138</b>	<b>-2 482 936</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 353 138</b>	<b>-2 482 936</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	133 861 153	135 556 186
Pågående byggnation	Not 9	15 109 662	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>148 970 815</b>	<b>135 556 186</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	360 000	360 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>360 000</b>	<b>360 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>149 330 815</b>	<b>135 916 186</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		46 033	19 805
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	13 600 473	1 502 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	111 487	129 450
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 757 992</b>	<b>1 652 173</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		89 037	9 467 093
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>89 037</b>	<b>9 467 093</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 847 030</b>	<b>11 119 265</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>163 177 845</b>	<b>147 035 451</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		142 564 312	142 564 312
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 673 972	2 300 961
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>145 238 284</b>	<b>144 865 273</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-34 540 673	-31 684 726
Årets resultat		-1 353 138	-2 482 936
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-35 893 811</b>	<b>-34 167 662</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>109 344 473</b>	<b>110 697 611</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	47 300 000	34 800 000
Leverantörsskulder		4 447 467	384 859
Skatteskulder		0	13 191
Övriga skulder		827 200	84 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 258 705	1 055 473
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>53 833 372</b>	<b>36 337 840</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>163 177 845</b>	<b>147 035 451</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stomme och grund	70 år	70 år
Stomkomplett. för.	40 år	40 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Standardförbättringar	14 år	14 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	10 år
Värmesystem	20 år	20 år
Fastighetsel	Fullt avskriven	14 år
Hissar	20 år	20 år
Luftbehandlingssystem	14 år	10 - 14 år
Stamledningar VA	11 år	11 år
Larm	100 år	100 år
Bredband	Fullt avskriven	10 år
Fönster/dörrar, port	Fullt avskriven	25 år
Yttertak	Fullt avskriven	24 år
Laddstolpar	10 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	3 777 996	3 787 391
	Hyror bostäder	1 039 622	1 106 501
	Hyror lokaler	364 936	344 846
	Hyror parkering	141 235	150 725
	Hyror garage	222 485	207 735
	Hyror förråd	6 720	6 720
	Hyror carport	12 000	12 000
	Hyror antennplats	46 581	60 411
	Vatten-/värmeintäkter	816	816
	Elintäkter laddstolpe	2 000	0
	Gemensamhetslokal	2 800	400
	Överlåtelse/pantsättning	14 249	0
	Gästlägenhet	7 200	0
	Öresutjämning	-3	3
		<b>5 638 636</b>	<b>5 677 547</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	6 332	42 313
	Övriga intäkter	26 632	4 238
		<b>32 964</b>	<b>46 550</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 295	37 498
	Fastighetsskötsel beställning	168 178	60 085
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	263 821
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	87 484
	Snöröjning/sandning	122 980	98 423
	Städning entreprenad	53 714	50 551
	Städning enligt beställning	6 162	17 633
	Hissbesiktning	34 230	0
	Myndighetstillsyn	12 600	35 577
	Bevakning	12 997	0
	Gemensamma utrymmen	3 338	4 339
	Garage/parkering	310	4 298
	Gård	18 771	7 931
	Serviceavtal	24 267	53 711
	Förbrukningsmateriel	58 791	70 370
	Teleport/hissanläggning	10 623	2 502
	Störningsjour och larm	11 483	13 422
	Brandskydd	7 679	0
	Fordon	530	0
		<b>580 948</b>	<b>807 643</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b> fortsättning	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	-14 514	55 616
	Brf Lägenheter	42 124	17 841
	Lokaler	0	38 305
	Gemensamma utrymmen	0	3 000
	Tvättstuga	38 561	44 885
	Sophantering/återvinning	1 858	1 584
	Entré/trapphus	0	7 356
	Lås	59 307	31 184
	VVS	57 472	65 190
	Värmeanläggning/undercentral	2 849	1 988
	Ventilation	91 432	37 386
	Elinstallationer	3 129	6 303
	Hiss	58 510	90 936
	Fönster	0	1 988
	Balkonger/altaner	-23 917	28 252
	Garage/parkering	0	1 735
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 766
	Vattenskada	0	1 934
		<b>316 812</b>	<b>438 249</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	174 738
	Entré/trapphus	347 538	0
		<b>347 538</b>	<b>174 738</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	522 688	366 890
	Värme	1 407 334	1 530 964
	Vatten	283 688	266 913
	Sophämtning/renhållning	1 858	11
	Grovsopor	26 346	31 832
		<b>2 241 913</b>	<b>2 196 610</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	134 696	128 102
	Samfällighetsavgift	173 217	271 332
	Kabel-TV	32 934	30 542
	Bredband	173 254	154 323
		<b>514 100</b>	<b>584 299</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>184 238</b>	<b>229 238</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 185 549</b>	<b>4 430 778</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 564	3 126
	Tele- och datakommunikation	1 254	2 239
	Juridiska åtgärder	30 631	81 624
	Inkassering avgift/hyra	10 240	2 013
	Hysesförluster	570	0
	Övriga förluster	0	116 309
	Revisionsarvode extern revisor	50 529	41 865
	Föreningskostnader	24 456	1 869
	Styrelseomkostnader	16 457	0
	Fritids- och trivselkostnader	10 661	2 565
	Studieverksamhet	0	4 999
	Förvaltningsarvode	100 841	98 976
	Förvaltningsarvodena övriga	0	8 747
	Administration	50 160	36 784
	Korttidsinventarier	6 376	0
	Konsultarvode	83 358	168 054
	Föreningsavgifter	5 141	5 033
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	8 060
	Övriga driftskostnader	0	1 563
		<b>392 236</b>	<b>583 827</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<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	146 100	144 125
	Sociala kostnader	45 266	41 763
		<b>191 366</b>	<b>185 888</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	981 361	981 361
	Yttertak K3	0	226 333
	Fönster/dörrar och portar K3	0	135 802
	Stomkomplettering förening K3	347 988	347 988
	Stamledningar VA K3	36 214	36 214
	Luftbehandlingssystem K3	227 709	227 709
	Förbättringar	229 091	205 255
	Fastighetsel inkl. svagström K3	0	588 468
	Hissar K3	158 698	158 698
		<b>1 981 061</b>	<b>2 907 828</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	171 935 403	171 935 403	
	Nyanskaffningar	286 028	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>172 221 431</b>	<b>171 935 403</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-36 379 217	-33 471 389	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 981 061	-2 907 828	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-38 360 278</b>	<b>-36 379 217</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>133 861 153</b>	<b>135 556 186</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 538 018	47 538 018	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	127 196 000	100 535 000	
	Taxeringsvärde mark	89 615 000	82 048 000	
		<b>216 811 000</b>	<b>182 583 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	213 000 000	176 000 000	
	Lokaler	3 811 000	6 583 000	
		<b>216 811 000</b>	<b>182 583 000</b>	
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31	
	Pågående om- och tillbyggnad	15 109 662	0	
		<b>15 109 662</b>	<b>0</b>	
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
	Solvind El ekonomisk förening	360 000	360 000	360 000
		<b>360 000</b>	<b>360 000</b>	<b>360 000</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	14 599	20 316	
	Skattefordran	19 517	0	
	Momsavräkning	2 902	0	
	Klientmedel hos SBC	12 507 085	1 466 637	
	Fordringar	720	15 965	
	Fordringar kreditfakturor	3 125	0	
	Räntekonto hos SBC	1 052 525	0	
		<b>13 600 473</b>	<b>1 502 918</b>	

<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring		45 899	42 897
	Kabel-TV		6 985	7 791
	Samfällighetsavgift		40 710	40 710
	Bredband		17 893	38 052
			<b>111 487</b>	<b>129 450</b>
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		2 300 961	1 753 212
	Reservering enligt stadgar		547 749	547 749
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-174 738	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>2 673 972</b>	<b>2 300 961</b>
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Nordea	2,180 %	15 000 000	15 000 000
	Nordea	2,910 %	12 500 000	0
	Nordea	2,180 %	19 800 000	19 800 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>47 300 000</b>	<b>34 800 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-47 300 000	-34 800 000
			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		47 832 000	47 832 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 300 000 kr.

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



<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	52 055	52 937
	Värme	164 647	235 486
	Vatten	43 727	45 071
	Arvoden	135 100	0
	Sociala avgifter	42 448	0
	Ränta	202 197	11 125
	Avgifter och hyror	618 532	511 492
	Tello	0	63 425
	Ingående moms	0	238
	Sopsugsanläggning	0	135 700
		<b>1 258 705</b>	<b>1 055 473</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nybyggnation av cykelplatser kommer att ske längs med täppgränd under 2023 Q2-Q3.

Dessa avser arbeten efter installationen av bergvärme:

Asfaltering kommer att ske under 2023 när tjälen har släppt.

När Ellevio säkerställt en av föreningen beställt extra elskåp, kommer bergvärmerna och ventilationen kunna tas i drift under Q2 2023.

Återställning av grönytor på gården samt förskönande kommer att ske under 2023 Q2-Q3.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Diane Abu Zaid  
Ordförande

Jesper Andreas Klevenås  
Sekreterare

Hajir Seradji  
Kassör

Erik Drömme Persson  
Ledamot

Joacim Nilsen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor

Margareta Olofsson  
Intern revisor

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Signera bokslut-fb-8329-2023-05-12.pdf**

Unikt dokument-id:

**dc0826bf-862d-412e-8fda-c132ab84b9d9**

Dokumentets fingeravtryck:

a994e3e35c5ca0520ceed28b64a89d837f61b1d7588713bb7484f51ee8e1d649545414b40f52c405b542  
e1d7315eae239d6f0dac0e2bc14f09a8a063e2920c9a

## Undertecknare

 <p><b>Erik Drömme Persson</b> Dalen 10 (8329)</p> <p>E-post: erik.persson955@gmail.com Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 12 Samsung GALAXY S10e (smartphone) IP nummer: 82.183.15.166 IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: ERIK DRÖMME PERSSON (19860209****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-16 20:32:21 UTC</p> 
 <p><b>Hajir Seradji</b> Dalen 10 (8329)</p> <p>E-post: hajir.seradji@gmail.com Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 193.45.95.20 IP Plats: Toereboda, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: HAJIR SERADJI (19840919****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-17 08:05:07 UTC</p> 
 <p><b>Joacim Nilsen</b> Dalen 10 (8329)</p> <p>E-post: joacimnilsen1986@gmail.com Enhet: Chrome Mobile 113.0.0.0 on Android 10 Unknown (smartphone) IP nummer: 213.163.139.11 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: JOACIM NILSEN (19860603****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-17 08:08:55 UTC</p> 
 <p><b>Diane Abu Zaid</b> Dalen 10 (8329)</p> <p>E-post: diana7-9@hotmail.com Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 90.129.214.229 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: DIANE ABU ZAID (19900724****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-17 08:16:30 UTC</p> 



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

## Undertecknare

 <p><b>Jesper Andreas Klevenås</b> Dalen 10 (8329)</p> <p>E-post: j.klevenas@gmail.com Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 46.39.100.155 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: JESPER KLEVENÅS (19720815****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-17 08:22:25 UTC</p> 
 <p><b>Margareta Olofsson</b> Dalen 10 (8329)</p> <p>E-post: margareta-o@hotmail.com Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 213.163.139.12 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: INEZ MARGARETA OLOFSON (19470127****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-22 08:57:36 UTC</p> 
 <p><b>Mikael Nilsson</b> Dalen 10 (8329)</p> <p>E-post: mikael.nilsson@bakertilly.se Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 90.129.214.79 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: MIKAEL NILSSON (19820329****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-22 10:21:59 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-05-22 10:21:59 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 10:21:59 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Mikael Nilsson (mikael.nilsson@bakertilly.se)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.214.79 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-22 10:21:53 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Mikael Nilsson (mikael.nilsson@bakertilly.se)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.214.79 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-22 08:57:36 UTC

Dokumentet signerades av Margareta Olofsson (margareta-o@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 213.163.139.12 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-22 08:57:30 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Margareta Olofsson (margareta-o@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 213.163.139.12 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-18 07:49:40 UTC

Dokumentet lästes igenom av Margareta Olofsson (margareta-o@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 213.163.139.12 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-18 07:48:06 UTC

Dokumentet öppnades av Margareta Olofsson (margareta-o@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 213.163.139.12 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 10:49:06 UTC

Dokumentet lästes igenom av Mikael Nilsson (mikael.nilsson@bakertilly.se)  
Enhet: Chrome 99.0.4844.51 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 185.45.120.6 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 10:48:53 UTC

Dokumentet öppnades av Mikael Nilsson (mikael.nilsson@bakertilly.se)  
Enhet: Chrome 99.0.4844.51 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 185.45.120.6 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 08:22:38 UTC

Dokumentet skickades till Mikael Nilsson (mikael.nilsson@bakertilly.se)  
Enhet: ()

2023-05-17 08:22:33 UTC

Dokumentet skickades till Margareta Olofsson (margareta-o@hotmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-17 08:22:25 UTC

Dokumentet signerades av Jesper Andreas Klevenås (j.klevenas@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 46.39.100.155 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 08:22:19 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Jesper Andreas Klevenås (j.klevenas@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 46.39.100.155 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2023-05-17 08:16:30 UTC Dokumentet signerades av Diane Abu Zaid (diana7-9@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.214.229 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 08:16:24 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Diane Abu Zaid (diana7-9@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.214.229 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 08:08:55 UTC Dokumentet signerades av Joacim Nilsen (joacimnilsen1986@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 113.0.0.0 on Android 10 Unknown (smartmobil)  
IP nummer: 213.163.139.11 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 08:08:49 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Joacim Nilsen (joacimnilsen1986@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 113.0.0.0 on Android 10 Unknown (smartmobil)  
IP nummer: 213.163.139.11 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 08:08:09 UTC Dokumentet öppnades av Joacim Nilsen (joacimnilsen1986@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 113.0.0.0 on Android 10 Unknown (smartmobil)  
IP nummer: 213.163.139.11 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 08:05:07 UTC Dokumentet signerades av Hajir Seradji (hajir.seradji@gmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 193.45.95.20 - IP Plats: Toereboda, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-17 08:05:02 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Hajir Seradji (hajir.seradji@gmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 193.45.95.20 - IP Plats: Toereboda, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-17 08:02:17 UTC Dokumentet lästes igenom av Hajir Seradji (hajir.seradji@gmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 193.45.95.20 - IP Plats: Toereboda, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-17 07:48:34 UTC Dokumentet öppnades av Hajir Seradji (hajir.seradji@gmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 193.45.95.20 - IP Plats: Toereboda, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-16 20:32:21 UTC Dokumentet signerades av Erik Drömme Persson (erik.persson955@gmail.com)  
Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 12 Samsung GALAXY S10e (smartmobil)  
IP nummer: 82.183.15.166 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-05-16 20:32:15 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Erik Drömme Persson (erik.persson955@gmail.com)  
Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 12 Samsung GALAXY S10e (smartmobil)  
IP nummer: 82.183.15.166 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-05-16 05:48:51 UTC Dokumentet lästes igenom av Erik Drömme Persson (erik.persson955@gmail.com)  
Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 12 Samsung GALAXY S10e (smartmobil)  
IP nummer: 82.183.15.166 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-05-16 05:16:44 UTC Dokumentet öppnades av Erik Drömme Persson (erik.persson955@gmail.com)  
Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 12 Samsung GALAXY S10e (smartmobil)  
IP nummer: 82.183.15.166 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden





2023-05-15 21:31:05 UTC Dokumentet lästes igenom av Jesper Andreas Klevenås (j.klevenas@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 46.39.100.155 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-15 21:22:05 UTC Dokumentet öppnades av Jesper Andreas Klevenås (j.klevenas@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 46.39.100.155 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-15 21:19:11 UTC Dokumentet öppnades av Diane Abu Zaid (diana7-9@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 84.218.11.28 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-15 21:18:12 UTC Dokumentet skickades till Joacim Nilsen (joacimnilsen1986@gmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-15 21:18:10 UTC Dokumentet skickades till Jesper Andreas Klevenås (j.klevenas@gmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-15 21:18:09 UTC Dokumentet skickades till Hajir Seradji (hajir.seradji@gmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-15 21:18:07 UTC Dokumentet skickades till Erik Drömme Persson (erik.persson955@gmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-15 21:18:06 UTC Dokumentet skickades till Diane Abu Zaid (diana7-9@hotmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-15 21:18:03 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()

2023-05-15 21:17:51 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()  
IP nummer: 51.12.128.141

