

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Vakteln 6**

716419-5104

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Vakteln 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Detta år 2022 är föreningens första fulla verksamhetsår. Fokus har därför legat på att säkerställa att Föreningens långsiktiga förvaltning etableras och blir effektiv, för att realisera den beslutade ekonomiska planen. Det förändrade ekonomiska klimatet har påverkat Styrelsens arbete, främst genom att det var extra viktigt att både med hög hastighet, men ändå med gott ekonomiskt resultat genomföra de större aktiviteter som påbörjades 2021. De tre viktigaste aktiviteterna förutom det löpande förvaltningsarbetet har varit:

- Försäljningar av företagslägenheter
- Försäljning av råvinden
- Amortering av bryggblån samt säkerställande av långsiktig ekonomisk ställning.

Försäljningarna har också medfört att föreningen har ett flertal nya medlemmar, vilka både tillfört kraft och samt erfarenhet från andra bostadsrättsföreningar.

### Försäljningar av sju företagslägenheter

Samtliga sju företagslägenheter har under första halvåret sålts på den öppna marknaden till ett värde om ca 76,2 mkr. Genomsnittspriset per såld kvm blev således ca 124 tkr per KVM. Detta trots en vikande marknad. Detta innebär att föreningens bundna egna kapital har ökat med 77 mkr och detta har även förbättras föreningens soliditet till 78.4% (47.3%).

### Försäljning av råvind och lokal

I samband med att Föreningen förvärvade fastigheten 2021, tecknades ett optionsavtal där Föreningens uppdrag var att skyndsamt sälja råvinden, (som oexploaterad är uppmätt till 390 kvm) till marknadspris.

Styrelsen har i ett särskilt utskott arbetat strukturerat med försäljningsprocessen och bland annat bjudit in fem marknadsledande aktörer till en upphandlingsprocess, gjort ett urval baserat på både ekonomiska och andra överväganden såsom upplevd genomförandekraft, referenser osv. Utskottet har sedan arbetat vidare med en önskad leverantör för att försöka slutgiltig komma överens om ett avtal.

Det förändrade ekonomiska klimatet påverkade projektet. Utvärderingen pekade på att säljarna (Föreningen och tidigare ägare av fastigheten) inte fullt ut skulle nå de ekonomiska målen. Detta innebar för Föreningen att vi bland annat har hållit två olika extrastämmor där beslut har fattats om att frångå den ekonomiska planen. Försäljningsprocessen blev inte helt färdigställd under räkenskapsåret och kommenteras därför i sin helhet under Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång.

I den ekonomiska planen finns ett förråd, uppmätt till 26 kvm, och upptaget till ett i den ekonomiska planen till ett värde om 2 mkr. Lokalen används idag dels som soprum och som barnvagns/cykelförråd. Till föreningsmötet 2022 inkom ett förslag från en medlem som önskade förvärva lokalen. I syfte att tillgodose likabehandlingsprincipen beslutades på föreningsstämman att Föreningen skulle genomföra en hembudsprocess och sedan att Styrelsen, för det fall andra bud inkom, skulle efter fri prövning, godkänna det mest fördelaktiga anbudet. Ett ytterligare anbud inkom från en annan medlem.

I samband med genomgången av anbuderna uppstod antal frågetecken kring eventuella risker för bygglov och den kort- och långsiktiga lösningen för sophantering, vilket har gjort att projektet har satts på paus till dess att detta har utretts klart och likabehandlingsprincipen kan säkerställas.

#### **Amortering av bryggglån samt säkerställande av långsiktig ekonomisk ställning**

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång ett bottenlån om 13,6 Mkr samt ett 24 månaders bryggglån om 95,9 mkr hos SEB. Båda skall omförhandlas 2023-12-28. Bryggglånet finansierade i huvudsak de 7 lägenheterna som tidigare var uthyrda som företagslägenheter, och som Föreningen nu sålt. Under året har 81,2 mkr amorterats vilket lämnar en total räntebärande skuld om 28,3 mkr vid 2022 års utgång.

Då försäljning av lokal och råvind (som ovan beskrivits) inte hade genomförts under räkenskapsåret finns en likviditetsbuffert om ca 2,4 mkr som (sedan mars-23) är placerad i ett kvartalsvis rullande låst räntebärande konto hos vår bank SEB.

Ambitionen är att under 2023 genomföra ytterligare amorteringar om ca 6,1 Mkr. Detta skulle då innebära att Föreningen vid utgång 2023, när lånen skall omförhandlas, har ett finansieringsbehov av ca 22 Mkr.

Det finns 2 bostadsrätter som inte är upplåtna med kvarvarande hyresgäster i föreningen. Enligt den ekonomiska planen är insatserna för dessa 17,7 mkr och anses som dolda tillgångar. Rätten att förvärva lägenheterna till motsvarande insatser som övriga konstituerande medlemmar har förfallit, då mer än 1 år har gått sedan ombildningen.

#### **Löpande förvaltning**

Den löpande förvaltningen följer i stort den ekonomiska planen (förutom räntekostnader och elkostnader som kraftigt ökat under 2022). Verksamhetsåret har präglats av att skapa effektiva samarbeten med leverantörer och genomförandet av vissa investeringar i fastigheten i samband med renoveringar av lägenheter. I praktiken har Föreningen tillämpat successivt byte av vertikala stammar. Detta i kombination av ett byte av vissa horisontella stammar i källaren i samband med ett läckage, gör att Föreningen under året investerat sammanlagt 351 tkr som minskar framtida underhållsbehov.

Föreningen har också servat och optimerat värmesystemet samt installerat sensorer (Intelligy) i några lägenheter som hjälper till att optimera inomhusklimatet. Den totala energiåtgången för fjärrvärmesystemet 2022 som blir vårt första riktiga mätperiod uppgår till ca 339,1 MW och kostade 0,3 Mkr. Föreningen har inte haft behov av snöröjning under 2022. Grovsophantering om ca 20 tkr följer det beslutade utrymmet. Radonmätning har genomförts utan anmärkning.

Det har varit återkommande problem med inpasseringssystemet, som börjar bli till åren och kostar orimligt mycket i underhåll. Inpasseringssystemet planeras därför att bytas ut under 2023.

#### **Kostnader av engångskaraktär**

Under räkenskapsåret har föreningen haft kostnader av engångskaraktär till följd av förvärv av fastigheten och försäljning av råviden, 347 tkr, samt mäklararvoden till försäljning av företagslägenheterna, 641 tkr, totalt uppgick det 989 tkr.

Hyreshöjningar i linje med allmännyttan har genomförts för våra hyresgäster. Inga avgiftsförändringar för medlemmarna genomfördes under 2022.

#### Bygglov för balkonger

Föreningen har sökt bygglov för balkonger, i enlighet med beslutade riktlinjer på de extrastämmor som har behandlat balkongfrågan, och anlitat företaget Balcona för att, dels driva bygglovsprocessen, och därefter genomföra byggnationen av balkonger. Bygglov beviljades för hälften av balkongerna 2022-12-22. Produktion beräknas genomföras under augusti månad 2023. För övriga medlemmar vars ansökan avslogs har en ansökan om överprövning till Länsstyrelsen lämnats in.

#### Likvidation av Quail6 Fastighet AB

Under året har Föreningen slutfört likvidation av Quail6 Fastighet AB med org nr 559296-2103. Likvidation av aktiebolaget slutfördes 2022-11-14. Likvidator var Pontus Kågerman, Born Advokater KB. Likvidationen som var en administrativ följd av förvärvsprocessen har ingen ekonomisk påverkan på Föreningen, men innebär att Föreningen nu äger fastigheten utan administrativa mellansteg.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen grundades 1986-01-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-15 och nuvarande stadgar 2023-02-06 hos Bolagsverket. Föreningen har säte i Stockholm.

#### Styrelsen och övriga funktionärer

Då Föreningen gick in i en ny fas och det tillkom ett flertal nya medlemmar i Föreningen beslutades på under ordinarie föreningsstämma 2022-05-23 att utöka antalet styrelsemedlemmar till fem (5), att dessa valdes på två (2) år och att övriga förtroendeposter valdes på ett (1) år. Styrelsen bestod vid 2022 års utgång av fem (5) stycken ordinarie medlemmar och en suppleant.

#### Styrelsens sammansättning

Mathias Kjellberg, ledamot  
Peter Voors, ordförande  
Kenneth Berglund, ledamot  
Michael Banksell, ledamot  
Christian Ekberg, ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Maxime Kjellvertz, suppleant  
Claudia Galli Concha, suppleant

Sanna Volk, Charlotte Eriksson och Rizk Issa har under året utträtt från styrelsen.

#### Ordinarie revisorer

Jonas Göransson  
Auktoriserad revisor  
JG Revision & Rådgivning i Bromma AB

<b>Stämmor</b>	Datum	Kommentar
Extrastämma balkonger	2022-01-03	Beslut om inriktning för bygglov balkong
Extra stämma	2022-02-14	Ny interimsstyrelse, justering bygglov balkong
Föreningsmöte 2022	2022-05-23	Årsmöte, medlemsförslag förvärv förråd Inga beslut fattades, då avtal ej nåddes med exploatör
Extrastämma vinden	2022-06-15	Ersättning vinden, godkänna exploatör, tillåta juridisk person, samt ombyggnation och flytt av vindsförråd till källaren
Extrastämma vinden	2022-11-28	
Extrastämma	2022-12-22	2:a stämma godkänna juridisk person

## Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning: Vakteln 6  
Förvärv: 2021  
Kommun: Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes år 1898 och består av ett flerbostadshus i vinkel med ingång från både Valhallavägen 78 och Danderydsgatan 32.  
Fastighetens värdeår är 1965 (taxeringsår)

Byggnadens totalyta har löpande mätts vartefter lägenheter och lokaler har blivit tillgängliga. Under 2022 har totalytan mätts upp till 2 913 kvm, varav 26 kvm utgör uppmätt men oexploaterad yta för förråd/lokal och 390 kvm utgör uppmätt med oexploaterad yta för råvinden. Slutgiltig totalyta kommer att sammanställas när förråd/lokalen och råvinden är färdigexploaterade.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter idag 17 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt. Till detta tillkommer ett förråd/lokal som föreningen avser att avyttra till marknadspris. Råvinden avyttrades efter verksamhetsårets utgång (2023-01-17) och beräknas vara färdigexploaterad inom 24 månader. Totalt antal lägenheter enligt ekonomisk plan 21 st. Råvinden kan komma att delas upp i flera lägenheter, enligt nuvarande inlämnat bygglov 3 st lägenheter.

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer den underhållsplan med kända underhålls-och investeringsbehov om 6,21 mkr som skapades 2021, varav 0,4 Mkr genomfördes 2022. Planen baseras på en extern besiktning inför förvärvet genomförd den 2021-09-08 av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB. Underhållsplanen sträcker sig 10 år framåt dvs. till 2032.

### Nedanstående underhåll har hittills utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Succesivt byte av vertikala stammar	2022	0,4Mkr
Succesivt byte av vertikala stammar	2023	0,15 Mkr
Byte fönster	2-3	

### Förväntad konverteringsgrad

Konverteringsgrad vid 2022 års utgång var 17 av 19 tillgängliga lägenheter, där de två kvarvarande lägenheterna anses som dolda tillgångar i den ekonomiska planen. De 21 lägenheterna i den ekonomiska planen inkluderar även råvinden (som 1 st lägenhet) samt ovan nämnd 1 st förråd/lokal. Nedan tabell beskriver nuvarande och förväntad konverteringsgrad

Konverteringsgrad	Antal	%BOA	Kommentar
2022-12-31 företagslägenheter	17	77%	10 konstituerande, 7 fd
Färdigställd inom 24 mån	18	91%	1 st råvind kontrakt skrivet 2023-01-17
Förväntad efter 24 mån	20	95%	1 st lokal, 1 st hyresgäst
"kvar"	1	5%	1 st hyresgäst
		100%	
<b>Totalt</b>	<b>21</b>	<b>2811</b>	

### Medlemsinformation

Medlemmar	2022	2021
Vid verksamhetsårets början	10	5
Tillkommande	7	5
Vid räkenskapsårets slut	17	10

### Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021
Nettoomsättning	1 525	76
Resultat efter finansiella poster	-3 041	-99
Soliditet (%)	78,4	47,3
Skuldsättning per Kvm BOA kr	12 371	0
Årsavgift per Kvm (kr)	471	471
Sparande/Kvm (kr)	-363	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	197	0
Kapitalkostnad/Kvm totalyta (kr)	203	0

Nettoomsättning och resultat efter finansiella poster visas i Tkr, resten i kr.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 430 002	2 884 773		-98 772	<b>125 216 003</b>
Ökning av insatskapital	51 077 804	25 780 566			<b>76 858 370</b>
Disposition av föregående års resultat:			-98 772	98 772	<b>0</b>
Årets resultat				-3 000 539	<b>-3 000 539</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>173 507 806</b>	<b>28 665 339</b>	<b>-98 772</b>	<b>-3 000 539</b>	<b>199 073 834</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-98 772
årets förlust	-3 000 539
	<b>-3 099 311</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enl. stadgar med 0,1% av tax.värde.	123 220
i ny räkning överföres	-3 222 531
	<b>-3 099 311</b>

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1 565 468	76 427
		<b>1 565 468</b>	<b>76 427</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2, 3	-1 210 860	-37 037
Övriga externa kostnader	4	-1 087 956	-50 625
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-1 819 662	-74 768
		<b>-4 118 478</b>	<b>-162 430</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 553 010</b>	<b>-86 003</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 656	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-464 185	-12 769
		<b>-447 529</b>	<b>-12 769</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 000 539</b>	<b>-98 772</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 000 539</b>	<b>-98 772</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 000 539</b>	<b>-98 772</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	249 471 137	255 575 799
		<b>249 471 137</b>	<b>255 575 799</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	0	25 000
		<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>249 471 137</b>	<b>255 600 799</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Andra kortfristiga fordringar	10	1 100 925	1 100 925
Avgifts- och hyresfordringar		200 194	0
Övriga fordringar		3 440	565 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 028	69 410
		<b>1 399 587</b>	<b>1 736 324</b>
<i>Kassa och bank</i>		3 069 400	7 580 722
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 468 987</b>	<b>9 317 046</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>253 940 124</b>	<b>264 917 845</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		173 507 806	122 430 002
Upplåtelseavgifter		28 806 969	2 884 773
		<b>202 314 775</b>	<b>125 314 775</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-98 772	0
Årets resultat		-3 000 539	-98 772
		<b>-3 099 311</b>	<b>-98 772</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>199 215 464</b>	<b>125 216 003</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	0	109 455 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>109 455 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	28 305 000	0
Leverantörsskulder		164 076	29 863
Aktuella skatteskulder		44 732	0
Övriga skulder	12, 14	25 736 277	30 046 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		474 575	170 701
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>54 724 660</b>	<b>30 246 842</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>253 940 124</b>	<b>264 917 845</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	15 - 100

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 25-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 15 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning	345 161	26 056
El	51 783	2 328
Vatten & avlopp	54 545	2 052
Hiss	10 405	0
Sophantering	48 235	1 131
Städning	53 750	0
Kabel-TV & bredband	34 672	0
Underhåll tvättstuga	10 713	0
Underhåll hiss	3 244	0
Underhåll fastighet	115 154	0
Fastighetsförsäkring	76 629	5 470
Fastighetsskatt	44 732	0
Förbrukningsinventarier	10 510	0
	<b>859 533</b>	<b>37 037</b>

## Not 3 Planerat underhåll

	2022	2021
Byte av vertikala stammar	351 327	0
	<b>351 327</b>	<b>0</b>

## Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Redovisningstjänster	27 788	0
Ersättning till revisor	25 000	25 000
Konsultarvoden	18 588	25 625
Bankkostnader	1 143	0
Advokatkostnader	347 629	0
Föreningsavgifter	4 808	0
Övriga externa kostnader	21 600	0
Mäklararvoden	641 400	0
	<b>1 087 956</b>	<b>50 625</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

## Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Erhållna utdelningar		215 515 818
Resultat vid avyttringar	-73 444	
Nedskrivningar		-215 515 818
	<b>-73 444</b>	<b>0</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader	464 185	12 769
	<b>464 185</b>	<b>12 769</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	255 650 567	255 650 567
Justering köpeskillning	-4 285 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>251 365 567</b>	<b>255 650 567</b>
Ingående avskrivningar	-74 768	0
Årets avskrivningar	-1 819 984	-74 768
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 894 752</b>	<b>-74 768</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>249 470 815</b>	<b>255 575 799</b>

**Not 9 Andelar i koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	25 000	215 540 818
Försäljningar	-25 000	
Omklassificeringar		-215 515 818
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>

**Not 10 Andra kortfristiga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 100 925	1 100 925
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 100 925</b>	<b>1 100 925</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 100 925</b>	<b>1 100 925</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	2,96	2023-12-28	13 641 000	13 641 000
SEB	2,96	2023-12-28	14 664 000	95 814 000
			<b>28 305 000</b>	<b>109 455 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			28 305 000	

Lån med förfalldatum inom ett år klassificeras som kortfristig skuld i balansräkningen enligt bokföringsnämndens allmänna råd. Lånen omförhandlas och är därefter en långfristig skuld efter förfalldatum

### Not 12 Övriga skulder

25,6 mkr av den kortfristiga skulden består av den del av tilläggsköpeskillingen för försäljningen av vinden som tillfaller den tidigare ägaren av fastigheten. Under 2023 och 2024, i takt med vindexploateringsens fortlöpande (se not 14), kommer skulden successivt minska och föreningen bundna egna kapital öka med motsvarande belopp.

### Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	109 455 000	109 455 000
	<b>109 455 000</b>	<b>109 455 000</b>

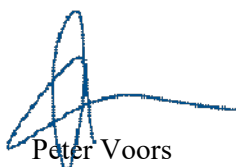
### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan verksamhetsårets utgång har följande väsentliga händelser inträffat eller genomförts.

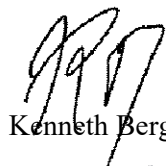
Avtal träffades 2023-01-17 med exploatör för byggnation på vinden med ekonomiskt utfall om 4,285 Mkr (enlig ek plan 5 Mkr) till Föreningen, där 10% betalas vid kontraktets tecknande, 50% vid tillträde och 40% vid godkänt slutbesked, dock senast 15 månader efter Tillträdet. Total entreprenad beräknas genomförd inom 24 månader från kontraktets signering.

Ansökan om överprövning till Länsstyrelsen för de balkonger som Föreningen fick avslag på. Föreningen väntar på tilldelning av handläggare.

Stockholm



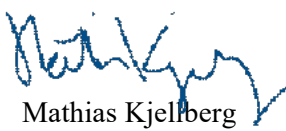
Peter Voors  
Ordförande



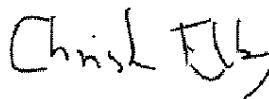
Kenneth Berglund



Michael Banksell



Mathias Kjellberg



Christian Ekberg

Min revisionsberättelse har lämnats



Jonas Göransson  
Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Årsredovisning Slutlig.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

JONAS GÖRANSSON

**ÄRENDEREFERENS**

1615883

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>



# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Årsredovisning Slutlig.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

JONAS GÖRANSSON

**ÄRENDEREFERENS**

1615883

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>