

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Silen

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 2021 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. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2004-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2005-03-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Södertälje.

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

Styrelsen

Michael Moberg	Ordförande
Johannes Forsberg	Ledamot
Alexander Geni	Ledamot
Mats Johansson	Ledamot
Nina Unesi	Ledamot
Emilio Ataseven	Ledamot

Jenny Forsberg Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sten Garpenquist	Ordinarie Extern	Garpenquist Revisions AB
------------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Robert Hahn
Leif Jansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Silen 3	2004	Södertälje
Silen 5	2004	Södertälje

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

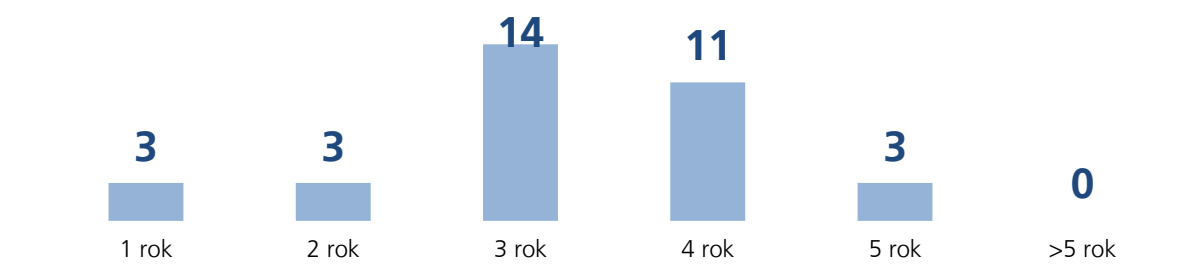
Fastigheterna bebyggdes 1903 - 1914 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 750 m², varav 2 877 m² utgör boyta och 873 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Antennplats på tak	0 m ²	3 år löpande
Kontor vakant	115 m ²	
Beauty by Andréa, skönhetsvård	50 m ²	2022-03-31 uppsägning 6 mån förlängning 1 år
Pub/Restaurang	260 m ²	3 år löpande
Frisör	90 m ²	3 år löpande
Skrädderi	50 m ²	3 år löpande
Klädbutik	140 m ²	3 år löpande
Clustera, Jobb & Matchningsföretag	168 m ²	1 år löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	I föreningslokalen finns idag ett styrelserum och fungerar i övrigt mest som föreningens förråd. Finns en vision om att den skall renoveras och kunna nyttjas av föreningens medlemmar som festlokal, hobbyrum etc.
Tvättstuga	Ligger i källarplan på Västra Kanalgatan 21
Innergården	Terrass för föreningens medlemmar, gemensamma trädgårdsmöbler och grill.
Parkering	Innergården har 9 st parkeringsplatser för bilar, separat kölista finns som ej är kopplat till lägenheterna. Idag är hyran för dessa 650kr/månad.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Grusning av innergård	2020	
Utbyte av varmvattenpump i fastigheten för ökad värme i elementen högst upp i fastigheten	2020	Utfört 2021
Fasadrenovering i fastigheten på Mälaregatan	2020	Utfört och klart 2021
Bättringsmålning fönster utsida	2019	Fönsterkarmar har bättringsmålats.
Tvätt och ommålning av tak	2019	Även montage av bryggor och staket.
Fortsatta stambyten i samband med badrum och köksrenoveringar.	2019	
Uppgrävning av innergården och omdragning av ledningar/rör samt justering av fall mot brunnar för avledning av dagvatten.	2019	Klart hösten 2019.
Lagning av fasad mot mälaregatan 10	2019	Mindre delar av fasaden har rasat och är åtgärdade.
Uppgradering el samtliga vindar	2018	Samtliga vindar har arbeten utförts avseende uppgradering av el.
Uppgradering el Tvättstuga	2018	Tvättstugan har uppgraderats avseende el och utrustats med ledbelysning samt rörelsedetektor för upplysning.
Nytt kök i uthyrningsdel	2018 - 2019	Köket är färdiginstallerat och taget i bruk.
Rivning av förråd	2017	Rivning av överflödiga förråd i källare och på vind för att minimera skräpansamlingar och snygga upp allmänna ytor
Fortsatta stambyten i samband med badrum och köksrenoveringar	2017	Flera lägenheter har fått stammar bytta vid badrum och köksrenoveringar. Följs upp separat stambytesplan
Fällning av tre träd samt omplantering av tre nya.	2017	I samband med planerad trädbeskärning togs beslut att fälla de tre träden närmast gårdshus och återplantera tre nya då de gamla var ruttna och utgjorde en säkerhetsrisk.
Omläggning av tak innergårdshus	2017	Nytt plåttak på innergårdshus lades i samband med föreningsdag.
Fortsatt stambyte i samband med badrumsrenovering av köksrenovering	2016	Flera lägenheter har fått stammar utbytta vid badrum och köksrenoveringar
OVK-besiktning	2016 - 2019	Omfattande OVK-besiktning pågår där det arbetas med att utföra åtgärder enligt framtagna åtgärdslista. Kommer att fortsätta under 2017
Radonbesiktning	2016 - 2018	Hand i hand med OVK utförs radonbesiktning
Renovering av entrétrappa	2015	Entrétrappen till Västra kanalgatan 23 renoveras och behandlas med ny ytbehandling

Stambyte i samband med badrumsrenovering av köksrenovering	2015	I 4st lägenheter till så utförs stambyte i samband med att bostadsrättsinnehavaren annonserar renovering.
Uppgradering av UC	2015	Byte av trasig pump och installation av avgasare i undercentral
Åtgärd av balkongplattor och fasadlagning	2014	Samtliga 6 balkongplattor mot innergården åtgärdas så de får en bättre lutning och behandlas för att leda bort vattnet bättre. Fasad lagas på 2 ställen som fått skador i samband med dålig vattenavledning
Nya fönsterbrunnshuvar	2014	Nya fönsterbrunnshuvar införskaffas till innergården för att skapa bättre ljusinsläpp till affärslokaler och ett bättre väderskydd
Renovering vind i 21:an	2014	Ommålning och utbyte av dörrar till kökspentry och toalett på vinden i 21:an
Stambyte i samband med badrumsrenovering och köksrenovering	2014	I samband med 4st olika badrums och köksrenoveringar så utförs stambyten.
Fönsterrenovering i trapphus	2014	Samtliga trapphusfönster renoveras och tilläggsisoleras där de tidigare fönstren var av englasfönster.
Tak	2013 - 2014	Fortsatt reparation och underhåll av taket, där ny plåt lagd runt samtliga skorstenar var det största ingreppet.
Ombyggnad av vindslägenhet	2013 - 2014	Renovering och utbyggnad av vindslägenhet på vinden Västra Kanalgatan 21 påbörjades under 2013 och slutfördes under 2014 av tidigare ägare.
Ombyggnad av vindsförråd	2013	Ombyggnad av vindsförråd på vinden Västra Kanalgatan 21 för att skapa förutsättningar för ombyggnad av lägenhet.
Tak	2012	Utbyte resp. tätning av takluckor, montering av hattar på avluftningar, huvar på skorstenar, falsning av läckande skarvar, montering av uppgångsskydd och montering av snörasskydd,
Säkerhetsdörrar	2012	Nya säkerhetsdörrar i trapphus Västra Kanalgatan 21. Kostnaden fördelades helt och hållet på bostadsrättsinnehavarna och belastar inte föreningens ekonomi. En ljusgrå spegeldörrsinkladd dörr valdes som norm, vilket föreningen anser vara en passande gammaldags stil.
Tvättstuga	2011	Tvättstugan renoveras, ny ventilation, ny tvättmaskin och ny torktumlare. Ommålning av väggar, tak och golv.
Tak	2011 - 2012	Diverse plåtlagningar av tak, montering av snörasskydd, montering av skyddsräcken, reparation av takluckor, justering av hänggrännor och nya utkast från stuprör
Renovering av vattenskada	2011	Vattenläckage genom tak i affärslokal orsakade rivning av badrum ovanför och byte av stammar, vattenrör och återuppbyggnad för att åtgärda dolt vattenläckage.
Fönsterrenovering	2009 - 2010	Totalrenovering av samtliga lägenhetsfönster och fönsterbyte i toppvåningar. Renovering enligt metod A13 + Thermo 3 (Infästning av dubbelt isolerglas på insida av båge)
Totalrenovering av f.d. hyresrätt	2009	Total ommålning samtliga rum (väggar, tak, snickerier), fönsterrenovering, ny 3-fas el, slipning+oljning+nätning av original furugolv och installation av nytt kök. Föreningen säljer sedan lägenheten som bostadsrätt.

Anläggning av innergård	2008 - 2009	Byggnation av stor terrass (ideellt arbete av engagerade medlemmar). Anläggning av gräsmatta och rabatter (ideellt arbete). Anläggning av naturstengångar (Återställning efter tidigare uppgrävning).
Totalrenovering av lokal 168 kvm	2007	För att kunna skriva kontrakt med ny hyresgäst
Bygglov för fler balkonger	2006 - 2008	Fanns tidigare beviljat bygglov om fler balkonger mot innergård i samma stil som övriga. Men om ett sådant projekt skulle bli aktuellt igen behöver nytt bygglov ansökas
Installation av ny undercentral	2006	Installation av ny värmeväxlare och modernisering av undercentralen.
Grundisolering/Dränering	2006	Innergården grävdes upp och samtliga väggar grundisolerades med pordränskivor och gården dränerades. För att få bukt med fuktskador i källarplan.
Omputsning av fasad	2005 - 2006	Fasad färdigställdes och putsades våren 2006
Målning av plåttak	2005 - 2006	Skrapades rena och målades om
Renovering av balkonger	2005 - 2006	Befintliga 9st balkonger fick nygjutna betongplattor samt nya eller renoverade balkongräcken så de uppfyller rätt höjd enligt ny standard. Genomfördes i samband med fasadrenovering.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya dörrar till samtliga ingångar trapphus	2019	Slutförs 2020.
Renovering av trapphus	2019	Slutförs 2022.
Ominstallation av ventilationsanläggning i hyreslokal Telge Etablering	2020	Utförs 2020
Asfaltering av mark i portalen mot innergården.	2020	Utförs 2022
Lagning och polering av golv i trapphus	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Leverans av Bredband, Kabel-TV och IP-telefoni	Telia
Snöskottning trottoarer	Veterankraft
Jourservice kl. 07-16	Junnifast
Jourservice kl. 16-07	Securitas jourmontör
Fullserviceavtal brandlarm	Larmcenter AB
Nyckelavtal	Telge lås
Trappstädning	PIMA AB
Rekommenderad elektriker	EVL-Elservice Ejvind von Lindern
Rekommenderad VVS	CWT VVS & Fastighetsteknik AB
Rekommenderad takentreprenör	Gammelstadens Bleck & Plåt AB
Ventilation	Ventilationsbolaget i Sthlm AB
Skadedjurssanering	Nomor
Fuktmätning vid misstänkta vattenskador	OCAB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Styrelsen har gått en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

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.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

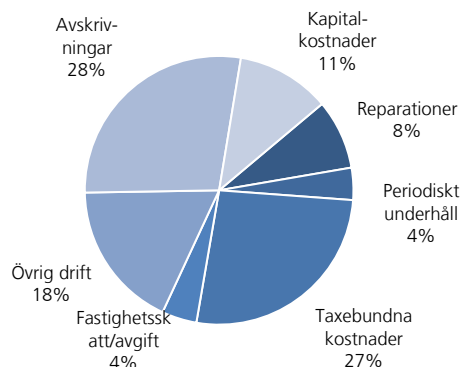
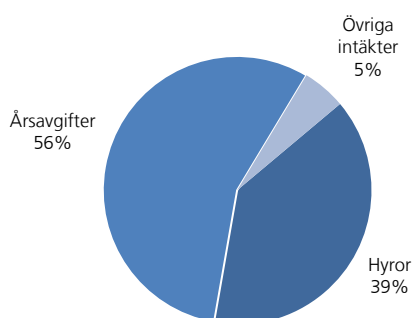
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	369 002	2 631 514
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 085 727	2 895 556
Finansiella intäkter	833	123
	3 086 560	2 895 679
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 062 190	1 827 342
Finansiella kostnader	384 270	418 106
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 666 298
Ökning av kortfristiga fordringar	30 308	49 824
Minskning av långfristiga skulder	177 930	77 580
Minskning av kortfristiga skulder	46 492	119 040
	2 701 191	5 158 002
Fortsättning..		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	754 372	369 002
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	385 369	-2 262 511

*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

Inga nya större underhållsarbeten har genomförts under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	599	597	595	599
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 285	1 217	1 238	1 203
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 778	9 840	9 867	9 193
Elkostnad/m ² totalyta	55	42	33	28
Värmekostnad/m ² totalyta	132	129	111	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	34	33	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	111	119	115
Soliditet (%)	43	43	45	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-248	-1 975	-426	-587
Nettoomsättning (tkr)	3 080	2 892	2 963	2 981

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 877 m² bostäder och 873 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	25 110 810	0	0	25 110 810
Upplåtelseavgifter	848 050	0	0	848 050
Ack kostnad för nyupplåtelse	-346 326	0	0	-346 326
Fond för yttre underhåll	140 297	164 982	-153 670	128 985
S:a bundet eget kapital	25 752 832	164 982	-153 670	25 741 520
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 235 786	-164 982	-1 820 959	-1 249 844
Årets resultat	-247 724	-247 724	1 974 629	-1 974 629
S:a ansamlad förlust	-3 483 510	-412 706	153 670	-3 224 474
S:a eget kapital	22 269 322	-247 724	0	22 517 046

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-247 724
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 070 804
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-164 982</u>
summa balanserat resultat	-3 483 510

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

<u>129 927</u>
-3 353 583

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 079 801	2 892 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 926	3 170
Summa rörelseintäkter		3 085 727	2 895 556

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 660 574	-1 713 485
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 135	-195 781
Personalkostnader	Not 6	-52 567	-71 748
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-945 738	-746 663
Jämförelsestörande poster		0	-1 724 527
Summa rörelsekostnader		-2 950 014	-4 452 203

RÖRELSERESULTAT

135 713 **-1 556 646**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		833	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 270	-418 106
Summa finansiella poster		-383 437	-417 983

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-247 724 **-1 974 629**

ÅRETS RESULTAT

-247 724 **-1 974 629**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	50 221 237	51 166 974
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 221 237	51 166 974
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 221 237	51 166 974
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		99 560	6 820
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	893 798	539 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	62 549	35 427
Summa kortfristiga fordringar		1 055 906	581 990
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		25 134	25 459
Summa kassa och bank		25 134	25 459
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 081 041	607 449
SUMMA TILLGÅNGAR		51 302 278	51 774 424

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 612 535	25 612 535
Fond för yttre underhåll	Not 12	140 297	128 985
Summa bundet eget kapital		25 752 832	25 741 520
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 235 786	-1 249 844
Årets resultat		-247 724	-1 974 629
Summa ansamlad förlust		-3 483 510	-3 224 474
SUMMA EGET KAPITAL		22 269 322	22 517 046
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 921 110	14 752 420
Summa långfristiga skulder		25 921 110	14 752 420
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 211 380	13 558 000
Leverantörsskulder		152 119	230 921
Skatteskulder		143 586	301 256
Övriga skulder		150 317	60 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	454 444	354 510
Summa kortfristiga skulder		3 111 846	14 504 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 302 278	51 774 424

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 beläning 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.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkong	30-50 år	30-50 år
Fönster/dörrar/portar	20-50 år	20-50 år
Stomkomplettering förening	20-50 år	20-50 år
Värmesystem	20-50 år	20-50 år
Fastighetsel inkl. svagström	10-40 år	10-40 år
Stamledningar VA	40 år	40 år
Tvättmaskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 723 839	1 717 506
Hyror bostäder	7 500	45 000
Hyror lokaler momspliktiga	952 093	859 318
Hyror lokaler	162 022	157 691
Hyror parkering moms	0	650
Hyror parkering	66 950	66 570
Hyror förråd	10 970	12 553
Kabel-TV intäkter	93 456	93 220
Hyresrabatt	0	-99 169
Elintäkter	39 060	39 060
Överlåtelse/pantsättning	23 909	0
Öresutjämning	2	-13
	3 079 801	2 892 386

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	2 686	0
	Övriga intäkter	3 240	3 170
		5 926	3 170
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 466
	Snöröjning/sandning	0	1 972
	Städning entreprenad	41 291	40 524
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 605	0
	Myndighetstillsyn	8 235	0
	Gemensamma utrymmen	5 302	11 631
	Gård	787	1 755
	Serviceavtal	33 595	19 378
	Förbrukningsmateriel	0	5 746
	Störningsjour och larm	0	8 174
	Brandskydd	0	466
		97 815	93 112
	Reparationer		
	Lokaler	37 829	61 863
	Lås	4 844	0
	VVS	121 021	85 882
	Värmeanläggning/undercentral	5 293	0
	Ventilation	0	1 710
	Elinstallationer	33 668	99 221
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 781	0
	Mark/gård/utemiljö	20 582	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	34 270
	Vattenskada	0	19 122
		228 018	302 068
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	66 870
	Entré/trapphus	129 927	0
	Tak	0	86 800
		129 927	153 670
	Taxebundna kostnader		
	El	205 291	158 549
	Värme	494 780	484 369
	Vatten	131 160	128 987
	Sophämtning/renhållning	67 666	71 857
		898 898	843 761
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 642	87 816
	Bredband	99 689	109 501
		162 331	197 317
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	143 586	123 556
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 660 574	1 713 485

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	7 840	2 189
	Tele- och datakommunikation	43 249	-20 198
	Inkassering avgift/hyra	4 276	6 176
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	45 983	22 588
	Föreningskostnader	23 121	1 249
	Styrelseomkostnader	0	1 690
	Förvaltningsarvode	101 053	98 865
	Administration	41 797	8 472
	Konsultarvode	10 637	64 299
	Föreningsavgifter	7 558	4 882
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	5 570
		291 135	195 781
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	55 000
	Sociala kostnader	12 567	16 748
		52 567	71 748
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	83 017	82 699
	Yttertak K3	117 272	117 373
	Fasader/balkonger K3	185 862	80 473
	Fönster/dörrar och portar K3	193 372	114 423
	Stomkomplettering förening K3	116 632	92 609
	Stamledningar VA K3	61 441	62 800
	Värmesystem K3	94 446	94 446
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	93 696	93 696
	Inventarier	0	8 145
		945 738	746 663
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring fasad K3	0	1 724 527
		0	1 724 527

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 239 307	55 903 024
	Nyanskaffningar	0	2 336 283
	Utgående anskaffningsvärde	58 239 307	58 239 307
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 072 333	-6 866 062
	Årets avskrivningar enligt plan	-945 738	-738 518
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 018 070	-7 604 580
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 221 237	51 166 974
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 924 624	12 924 624
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 400 000	28 433 000
	Taxeringsvärde mark	19 594 000	14 562 000
		54 994 000	42 995 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 800 000	35 600 000
	Lokaler	9 194 000	7 395 000
		54 994 000	42 995 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 442	81 442
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	81 442	81 442
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-81 442	-73 297
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-8 144
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-81 442	-81 441
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	84 727	174 281
	Klientmedel hos SBC	413 748	343 543
	Fordringar	79 833	21 919
	Räntekonto hos SBC	315 490	0
		893 798	539 743

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	31 321	0
	Bredband	12 989	19 516
	Bostadsrätterna	5 710	5 620
	Larm	8 672	7 255
	Bevakning	3 858	3 036
		62 550	35 427

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	128 985	128 985
	Reservering enligt stadgar	164 982	128 985
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-153 670	-128 985
	Vid årets slut	140 297	128 985

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,180 %	5 250 000	5 250 000	2026-12-30
	Handelsbanken	1,130 %	13 279 650	13 380 000	2024-03-01
	Handelsbanken	1,050 %	7 602 840	7 680 420	2025-12-01
	Handelsbanken	1,250 %	2 000 000	2 000 000	2023-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		28 132 490	28 310 420	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 211 380	-13 558 000	
			25 921 110	14 752 420	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 075 590 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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 448 000	28 448 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	25 743	24 582
	Värme	70 144	59 202
	Vatten	5 792	0
	Ränta	22 686	26 507
	Avgifter och hyror	330 079	244 219
		454 444	354 510

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga särskilda händelser finns att informera efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Södertälje den / 2023

Michael Moberg
Ordförande

Johannes Forsberg
Ledamot

Alexander Geni
Ledamot

Mats Johansson
Ledamot

Nina Unesi
Ledamot

Emilio Ataseven
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Sten Garpenquist
Extern revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-6617-2023-03-06.pdf

Unikt dokument-id:

806f069d-c45c-4656-8ef8-fba4927ddd93

Dokumentets fingeravtryck:

**e700cb84eab41d46f5b4ed8287d5dea0be1a6a7031e8ef956b52dbd1c82328914c04ea8fa3e54fd02522
f6ce611569ff2f48d342e1d195c9939ba27557bca1ea**

Undertecknare



Johannes Forsberg

Silen (6617)

E-post: johannesforsberg72@gmail.com

Enhet: Safari 16.2 on iPhone iOS 16.2 (smartphone)

IP nummer: 94.234.102.46

Signerad med BankID: JOHANNES
FORSBERG (19720707****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-06-26 09:17:31 UTC



Mats Johansson

Silen (6617)

E-post: mats.johansson@vwfs.se

Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 193.182.2.200

Signerad med BankID: MATS
JOHANSSON (19610807****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-06-26 09:18:20 UTC



Emilio Ataseven

Silen (6617)

E-post: emilio.ata@hotmail.com

Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3.1 (smartphone)

IP nummer: 83.185.42.10

Signerad med BankID: Emilio Leon
Ataseven (19970411****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-06-26 10:22:06 UTC



Michael Moberg

Silen (6617)

E-post: michael.moberg@icloud.com

Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartphone)

IP nummer: 83.187.180.200

Signerad med BankID: Michael Moberg
(19600607****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-06-26 12:17:51 UTC



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

Undertecknare



Alexander Geni

Silen (6617)

E-post: alexander_geni@hotmail.com

Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartphone)

IP nummer: 94.191.136.85

Signerad med BankID: Alexander Geni
(19930201****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-06-28 13:01:16 UTC



Nina Unesi

Silen (6617)

E-post: ninaunesi@hotmail.com

Enhet: iPhone on iPhone iOS 16.1.1 (smartphone)

IP nummer: 83.187.165.29

Signerad med BankID: NINA ÜNESI
(19820715****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-06-28 13:36:58 UTC



Sten Garpenquist

Silen (6617)

E-post: info@garpenquistrevision.se

Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 94.254.86.7

Signerad med BankID: Sten Erik Gustav
Garpenquist (19630525****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-07-04 12:29:39 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-07-04 12:29:39 UTC



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

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-07-04 12:29:39 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Sten Garpenquist (info@garpenquistrevision.se)
Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 94.254.86.7 - IP Plats: Södertälje, Sweden

2023-07-04 12:29:34 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Sten Garpenquist (info@garpenquistrevision.se)
Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 94.254.86.7 - IP Plats: Södertälje, Sweden

2023-07-04 12:23:05 UTC

Dokumentet lästes igenom av Sten Garpenquist (info@garpenquistrevision.se)
Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 94.254.86.7 - IP Plats: Södertälje, Sweden

2023-07-04 12:22:57 UTC

Dokumentet öppnades av Sten Garpenquist (info@garpenquistrevision.se)
Enhet: Edge 114.0.1823.67 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 94.254.86.7 - IP Plats: Södertälje, Sweden

2023-06-28 13:37:07 UTC

Dokumentet skickades till Sten Garpenquist (info@garpenquistrevision.se)
Enhet: ()

2023-06-28 13:36:58 UTC

Dokumentet signerades av Nina Unesi (ninaunesi@hotmail.com)
Enhet: iPhone on iPhone iOS 16.1.1 (smartmobil)
IP nummer: 83.187.165.29

2023-06-28 13:36:53 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Nina Unesi (ninaunesi@hotmail.com)
Enhet: iPhone on iPhone iOS 16.1.1 (smartmobil)
IP nummer: 83.187.165.29

2023-06-28 13:35:37 UTC

Dokumentet öppnades av Nina Unesi (ninaunesi@hotmail.com)
Enhet: iPhone on iPhone iOS 16.1.1 (smartmobil)
IP nummer: 83.187.165.29

2023-06-28 13:01:16 UTC

Dokumentet signerades av Alexander Geni (alexander_geni@hotmail.com)
Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.136.85

2023-06-28 13:01:10 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Alexander Geni (alexander_geni@hotmail.com)
Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.136.85

2023-06-28 13:00:41 UTC

Dokumentet lästes igenom av Alexander Geni (alexander_geni@hotmail.com)
Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.136.85

2023-06-28 13:00:33 UTC

Dokumentet öppnades av Alexander Geni (alexander_geni@hotmail.com)
Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.136.85



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

2023-06-26 12:17:51 UTC	Dokumentet signerades av Michael Moberg (michael.moberg@icloud.com) Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil) IP nummer: 83.187.180.200
2023-06-26 12:17:45 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Michael Moberg (michael.moberg@icloud.com) Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil) IP nummer: 83.187.180.200
2023-06-26 12:16:11 UTC	Dokumentet öppnades av Michael Moberg (michael.moberg@icloud.com) Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil) IP nummer: 147.161.189.4 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2023-06-26 10:22:06 UTC	Dokumentet signerades av Emilio Ataseven (emilio.ata@hotmail.com) Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3.1 (smartmobil) IP nummer: 83.185.42.10 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2023-06-26 10:22:00 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Emilio Ataseven (emilio.ata@hotmail.com) Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3.1 (smartmobil) IP nummer: 83.185.42.10 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2023-06-26 10:21:45 UTC	Dokumentet lästes igenom av Emilio Ataseven (emilio.ata@hotmail.com) Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3.1 (smartmobil) IP nummer: 83.185.42.10 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2023-06-26 10:15:21 UTC	Dokumentet öppnades av Emilio Ataseven (emilio.ata@hotmail.com) Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3.1 (smartmobil) IP nummer: 83.185.42.10 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2023-06-26 09:18:20 UTC	Dokumentet signerades av Mats Johansson (mats.johansson@vwfs.se) Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 193.182.2.200 - IP Plats: Hoeloe, Sweden
2023-06-26 09:18:14 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Mats Johansson (mats.johansson@vwfs.se) Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 193.182.2.200 - IP Plats: Hoeloe, Sweden
2023-06-26 09:17:31 UTC	Dokumentet signerades av Johannes Forsberg (johannesforsberg72@gmail.com) Enhet: Safari 16.2 on iPhone iOS 16.2 (smartmobil) IP nummer: 94.234.102.46 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2023-06-26 09:17:26 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Johannes Forsberg (johannesforsberg72@gmail.com) Enhet: Safari 16.2 on iPhone iOS 16.2 (smartmobil) IP nummer: 94.234.102.46 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2023-06-26 09:15:46 UTC	Dokumentet lästes igenom av Johannes Forsberg (johannesforsberg72@gmail.com) Enhet: Safari 16.2 on iPhone iOS 16.2 (smartmobil) IP nummer: 94.234.102.46 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2023-06-26 09:08:25 UTC	Dokumentet öppnades av Johannes Forsberg (johannesforsberg72@gmail.com) Enhet: Safari 16.2 on iPhone iOS 16.2 (smartmobil) IP nummer: 94.234.102.46 - IP Plats: Stockholm, Sweden



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

2023-06-26 09:08:17 UTC Dokumentet öppnades av Mats Johansson (mats.johansson@vwfs.se)
Enhet: Firefox 111.0 on Unknown Windows 6.1 (dator)
IP nummer: 54.71.187.124 - IP Plats: Boardman, United States

2023-06-26 09:07:58 UTC Dokumentet skickades till Nina Unesi (ninaunesi@hotmail.com)
Enhet: ()

2023-06-26 09:07:56 UTC Dokumentet skickades till Michael Moberg (michael.moberg@icloud.com)
Enhet: ()

2023-06-26 09:07:54 UTC Dokumentet skickades till Mats Johansson (mats.johansson@vwfs.se)
Enhet: ()

2023-06-26 09:07:52 UTC Dokumentet skickades till Johannes Forsberg (johannesforsberg72@gmail.com)
Enhet: ()

2023-06-26 09:07:50 UTC Dokumentet skickades till Emilio Ataseven (emilio.ata@hotmail.com)
Enhet: ()

2023-06-26 09:07:48 UTC Dokumentet skickades till Alexander Geni (alexander_geni@hotmail.com)
Enhet: ()

2023-06-26 09:07:45 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()

2023-06-26 09:07:34 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()
IP nummer: 51.12.128.141

