

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Silen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 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 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
Erik Eklund	Ledamot
Mats Johansson	Ledamot
Tim Peter Bertil Konradsson	Ledamot
Juan Daniel Pena Chaparro	Ledamot

Lisa Nelson	Suppleant
Nina Ünesi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Robert Hahn
Leif Jansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

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

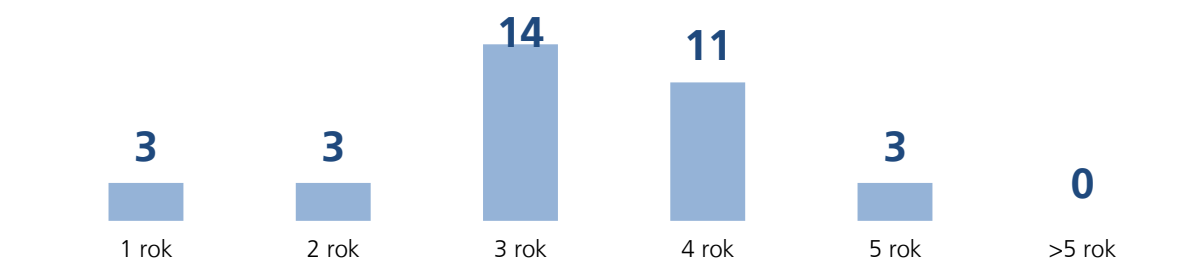
Fastigheterna bebyggdes 1903 - 1914 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1960.

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 utbyta 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 entretrappa	2015	Entretrappen till Västra kanalgatan 23 renoveras och behandlas med ny ytbehandling

Utfört underhåll, fortsättning	År	Kommentar
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 hängrännor 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 originalfurugolv 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 naturstensgångar (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

Utfört underhåll, fortsättning	År	Kommentar
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
Takskottning	Offertering pågå
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 29 % kvinnor och 71 % 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.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

Föreningens ekonomi

Under några har ett underhållsarbete pågått i föreningen. Det har bl.a. bestått av stambyten i vissa delar av fastigheten, renoveringen av fasade, renovering och målning av fönster ut mot kanalen, ommålning och renovering trapphus.

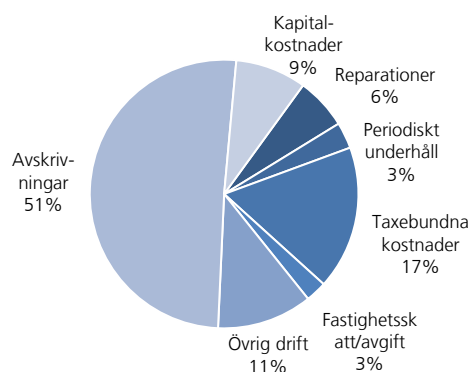
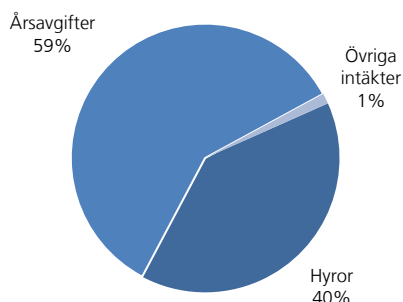
Under 2021 har en Underhållsplan 2022 - 2050 upprättats. Under första kvartalet 2022 kommer en flerårsbudget t o m 2029 fastställas baserat på underhållsplanen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 631 514	2 071 208
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 895 556	2 965 693
Finansiella intäkter	123	765
Minskning kortfristiga fordringar	0	140 866
Ökning av långfristiga skulder	0	1 940 000
	2 895 679	5 047 324
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 827 342	2 204 925
Finansiella kostnader	418 106	447 159
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 666 298	1 626 823
Ökning av kortfristiga fordringar	49 824	0
Minskning av långfristiga skulder	77 580	0
Minskning av kortfristiga skulder	119 040	208 112
	5 158 190	4 487 018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	369 002	2 631 514
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 262 511	560 306

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har renovering av fasaden färdigställt. Likaså har fönster ut mot Kanalen renoverats och målats. Under året har också en lokalhyresgäst sagt upp sitt avtal och kämnat lokalen per 30 september, Lokalen har sedan dess stått outhyrd. En ny hyresgäst tillträder i början på 2022.

Föreningen har under året också subventionerat hyran för vissa av lokalhyresgästerna för att underlätta i den utmanande situationen orsakad av Covid restriktioner.

Vidare stambyten skett i ett antal lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st.

Överlåtelser under året: 7 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	597	595	599	604
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 217	1 238	1 203	1 126
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 840	9 867	9 193	9 288
Elkostnad/m ² totalyta	42	33	28	25
Värmekostnad/m ² totalyta	129	111	101	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	33	31	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	111	119	115	102
Soliditet (%)	43	45	47	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 975	-426	-587	-70
Nettoomsättning (tkr)	2 892	2 963	2 981	2 957

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående årsresultat 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 ny upplåtelse	-346 326	0	0	-346 326
Fond för yttre underhåll	128 985	128 985	-128 985	128 985
S:a bundet eget kapital	25 741 520	128 985	-128 985	25 741 520
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 249 844	-128 985	-296 895	-823 964
Årets resultat	-1 974 629	-1 974 629	425 880	-425 880
S:a ansamlad förlust	-3 224 474	-2 103 614	128 985	-1 249 844
S:a eget kapital	22 517 046	-1 974 629	0	24 491 675

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 974 629
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 120 899
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 985
summa balanserat resultat	-3 224 513

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

153 670
-3 070 843

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 892 386	2 962 683
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 170	3 010
Summa rörelseintäkter		2 895 556	2 965 693

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 713 485	-1 979 037
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 781	-175 972
Personalkostnader	Not 6	-71 748	-49 916
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-746 663	-740 254
Jämförelsestörenade poster		-1 724 527	0
Summa rörelsekostnader		-4 452 203	-2 945 179

RÖRELSERESULTAT

-1 556 646 **20 514**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		123	765
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 106	-447 159
Summa finansiella poster		-417 983	-446 394

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 974 629 **-425 880**

ÅRETS RESULTAT

-1 974 629 **-425 880**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	51 166 974	49 036 963
Pågående byggnation	Not 9	0	2 080 429
Inventarier	Not 10	0	8 145
Summa materiella anläggningstillgångar		51 166 974	51 125 536
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 166 974	51 125 536
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 820	4 308
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	539 743	1 557 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	35 427	32 474
Summa kortfristiga fordringar		581 990	1 594 353
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		25 459	1 225 784
Summa kassa och bank		25 459	1 225 784
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		607 449	2 820 137
SUMMA TILLGÅNGAR		51 774 424	53 945 673

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 612 535	25 612 535
Fond för yttre underhåll	Not 13	128 985	128 985
Summa bundet eget kapital		25 741 520	25 741 520
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 249 844	-823 964
Årets resultat		-1 974 629	-425 880
Summa ansamlad förlust		-3 224 474	-1 249 844
SUMMA EGET KAPITAL		22 517 046	24 491 675
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 752 420	28 328 000
Summa långfristiga skulder		14 752 420	28 328 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 558 000	60 000
Leverantörsskulder		230 921	370 523
Skatteskulder		301 256	243 304
Övriga skulder		60 271	78 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	354 510	373 415
Summa kortfristiga skulder		14 504 958	1 125 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 774 424	53 945 673

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 årsboksutet. 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	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkong	30-50 år	30-50 år
Fönster/dörrar/portar	15-50 år	20-50 år
Stomkomplettering förening	20-50 år	50 år
Värmesystem	20-50 år	20-50 år
Fastighetsel inkl. svagström	10-40 år	40 år
Stamledningar VA	40 år	40 år
Tvättmaskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 717 506	1 711 731
Hyror bostäder	45 000	45 000
Hyror lokaler momspliktiga	859 318	878 557
Hyror lokaler	157 691	157 266
Hyror parkering moms	650	6 988
Hyror parkering	66 570	62 523
Hyror förråd	12 553	17 887
Kabel-TV intäkter	93 220	93 456
Hyresrabatt	-99 169	-49 791
Elintäkter	39 060	39 060
Öresutjämning	-13	6
	2 892 386	2 962 683

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	3 170	3 010
		3 170	3 010
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 466	4 960
	Snöröjning/sandning	1 972	0
	Städning entreprenad	40 524	39 254
	Myndighetstillsyn	0	7 586
	Bevakning	0	10 756
	Gemensamma utrymmen	11 631	0
	Gård	1 755	400
	Serviceavtal	19 378	12 460
	Förbrukningsmateriel	5 746	1 330
	Störningsjour och larm	8 174	7 798
	Brandskydd	466	0
		93 112	84 543
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	33 583
	Brf Lägenheter	0	3 585
	Lokaler	61 863	16 627
	Entré/trapphus	0	12 969
	Lås	0	11 898
	VVS	85 882	120 691
	Värmeanläggning/undercentral	0	69 376
	Ventilation	1 710	55 694
	Elinstallationer	99 221	88 329
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	18 070
	Mark/gård/utemiljö	0	38 754
	Skador/klotter/skadegörelse	34 270	16 204
	Vattenskada	19 122	90 631
		302 068	576 411
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	66 870	0
	Entré/trapphus	0	31 770
	Ventilation	0	213 590
	Elinstallationer	0	75 577
	Tak	86 800	0
		153 670	320 937

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING	2021	2020
	Taxebundna kostnader		
	El	158 549	125 275
	Värme	484 369	415 397
	Vatten	128 987	123 032
	Sophämtning/renhållning	71 857	68 864
		843 761	732 568
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 816	85 258
	Kabel-TV	0	22 571
	Bredband	109 501	34 258
		197 317	142 087
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	123 556	122 491
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 713 485	1 979 037

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 189	2 145
	Tele- och datakommunikation	-20 198	613
	Inkassering avgift/hyra	6 176	3 600
	Revisionsarvode extern revisor	22 588	24 680
	Föreningskostnader	1 249	573
	Styrelseomkostnader	1 690	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	930
	Förvaltningsarvode	98 865	96 753
	Administration	8 472	22 075
	Konsultarvode	64 299	14 258
	Föreningsavgifter	4 882	4 994
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 570	5 350
		195 781	175 972

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 000	40 000
	Sociala kostnader	16 748	9 916
		71 748	49 916

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	82 699	82 699
	Yttertak K3	117 373	117 373
	Fasader/balkonger K3	80 473	131 110
	Fönster/dörrar och portar K3	114 423	114 323
	Stomkomplettering förening K3	92 609	80 599
	Stamledningar VA K3	62 800	41 236
	Värmesystem K3	94 446	94 346
	Luftbehandlingssystem K3	0	70 424
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	93 696	0
	Inventarier	8 145	8 144
		746 663	740 254
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring fasad K3	1 724 527	0
		1 724 527	0

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 903 024	55 303 624
	Nyanskaffningar	2 336 283	599 401
	Utgående anskaffningsvärde	58 239 307	55 903 024
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 866 062	-6 133 952
	Årets avskrivningar enligt plan	-738 518	-732 110
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 604 580	-6 866 062
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 166 974	49 036 963
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 924 624	12 924 624
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 433 000	28 433 000
	Taxeringsvärde mark	14 562 000	14 562 000
		42 995 000	42 995 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 600 000	35 600 000
	Lokaler	7 395 000	7 395 000
		42 995 000	42 995 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående nybyggnation	0	1 398 512
	Pågående om- och tillbyggnad	0	681 916
		0	2 080 429

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 442	81 442
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	81 442	81 442
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-73 297	-65 153
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 145	-8 144
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-81 442	-73 297
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	8 145

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	174 281	130 728
	Momsavräkning	0	13 800
	Klientmedel hos SBC	343 543	1 405 729
	Fordringar	21 919	7 314
		539 743	1 557 571

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Bredband	19 516	15 314
	Bostadsrätterna	5 620	5 570
	Larm	7 255	8 119
	Bevakning	3 036	3 470
		35 427	32 473

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	128 985	600 449
	Reservering enligt stadgar	128 985	128 985
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-128 985	-600 449
	Vid årets slut	128 985	128 985

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,180 %	5 250 000	5 250 000	2026-12-30
Handelsbanken	1,470 %	13 380 000	13 380 000	2022-03-01
Handelsbanken	1,050 %	7 680 420	7 758 000	2025-12-01
Handelsbanken	1,250 %	2 000 000	2 000 000	2023-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		28 310 420	28 388 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 558 000	-60 000	
		14 752 420	28 328 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 250 000 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	28 448 000	28 448 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	24 582	11 278
Värme	59 202	59 950
Arvoden	0	40 000
Sociala avgifter	0	9 916
Ränta	26 507	26 573
Avgifter och hyror	244 219	225 698
	354 510	373 415

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari har tecknats ett hyresavtal med Clustera AB avseende ytterligare lokaler som blivit vakanta under hösten 2021.

Inga större underhållsarbeten planeras under 2022.

Styrelsens underskrifter

Södertälje den / 2022

Michael Moberg
Ordförande

Erik Eklund
Ledamot

Mats Johansson
Ledamot

Tim Peter Bertil Konradsson
Ledamot

Juan Daniel Pena Chaparro
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Sten Garpenquist
Extern revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-6617-2022-06-29.pdf

Unikt dokument-id:

74608fec-0ba6-4aa4-857b-7f50f34d1ce5

Dokumentets fingeravtryck:

54f81f35dc47b8262c1e4ed797d8f2d9b6ae3dfeb111cfa764fc56808123569158b7182aaabbc34f309683
899a1581beb8e00bb9e12b2265a585fa9999688fbb

Undertecknare



Tim Peter Bertil Konradsson

Silen (6617)

E-post: tim.konradsson@skandiamaklarna.se
Enhet: Mobile Safari 14.1.1 on iOS 14.6 Apple iPhone
(smartphone)
IP nummer: 95.193.4.84
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: Tim Peter
Bertil Konradsson (19930719****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-10-21 12:50:43 UTC



Erik Eklund

Silen (6617)

E-post: erik eklund@scania.com
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.52 on Windows 10
Unknown (desktop)
IP nummer: 139.122.191.232
IP Plats: Torshaella, Södermanland County, Sweden

Undertecknad med BankID: ERIK
EKLUND (19870226****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-10-21 13:26:11 UTC



Michael Moberg

Silen (6617)

E-post: michael.moberg@icloud.com
Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone
(smartphone)
IP nummer: 217.211.135.189
IP Plats: Borlänge, Dalarna County, Sweden

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

Betrodd tidsstämpel:
2022-10-21 16:40:22 UTC



Juan Daniel Pena Chaparro

Silen (6617)

E-post: daniel.pena@scania.com
Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone
(smartphone)
IP nummer: 90.129.205.150
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: JUAN
DANIEL PENA CHAPARRO
(19901228****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-10-24 13:02:24 UTC



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

Undertecknare



Mats Johansson

Silen (6617)

E-post: mats.johansson@vwfs.se

Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.47 on Windows 10
Unknown (desktop)

IP nummer: 147.161.189.100

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

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

Betrodd tidsstämpel:
2022-10-25 06:09:22 UTC



Sten Garpenquist

Silen (6617)

E-post: info@garpenquistrevision.se

Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.26 on Windows 10
Unknown (desktop)

IP nummer: 5.150.214.230

IP Plats: Södertälje, Stockholm County, Sweden

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

Betrodd tidsstämpel:
2022-10-31 15:09:53 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-10-31 15:09:53 UTC



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

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-10-31 15:09:53 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Sten Garpenquist (info@garpenquistrevision.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.26 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 5.150.214.230 - IP Plats: Södertälje, Stockholm County, Sweden

2022-10-31 15:09:48 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Sten Garpenquist (info@garpenquistrevision.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.26 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 5.150.214.230 - IP Plats: Södertälje, Stockholm County, Sweden

2022-10-31 15:07:21 UTC

Dokumentet lästes igenom av Sten Garpenquist (info@garpenquistrevision.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.26 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 5.150.214.230 - IP Plats: Södertälje, Stockholm County, Sweden

2022-10-31 15:07:04 UTC

Dokumentet öppnades av Sten Garpenquist (info@garpenquistrevision.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.26 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 5.150.214.230 - IP Plats: Södertälje, Stockholm County, Sweden

2022-10-25 06:09:24 UTC

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

2022-10-25 06:09:22 UTC

Dokumentet signerades av Mats Johansson (mats.johansson@vwfs.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.47 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 147.161.189.100 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-10-25 06:09:16 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Mats Johansson (mats.johansson@vwfs.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.47 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 147.161.189.100 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-10-24 16:11:11 UTC

Dokumentet öppnades av Mats Johansson (mats.johansson@vwfs.se)
Enhet: Iron Mobile 2.15.4 on iOS 16.0.3 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 78.72.241.202 - IP Plats: Alvsjö, Stockholm County, Sweden

2022-10-24 13:02:24 UTC

Dokumentet signerades av Juan Daniel Pena Chaparro (daniel.pena@scania.com)
Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 90.129.205.150 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-10-24 13:02:18 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Juan Daniel Pena Chaparro (daniel.pena@scania.com)
Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 90.129.205.150 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-10-24 13:01:58 UTC

Dokumentet lästes igenom av Juan Daniel Pena Chaparro (daniel.pena@scania.com)
Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 90.129.205.150 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-10-24 13:00:54 UTC

Dokumentet öppnades av Juan Daniel Pena Chaparro (daniel.pena@scania.com)
Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 90.129.205.150 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2022-10-21 16:40:22 UTC Dokumentet signerades av Michael Moberg (michael.moberg@icloud.com)
Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 217.211.135.189 - IP Plats: Borlänge, Dalarna County, Sweden

2022-10-21 16:40:16 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Michael Moberg (michael.moberg@icloud.com)
Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 217.211.135.189 - IP Plats: Borlänge, Dalarna County, Sweden

2022-10-21 16:39:51 UTC Dokumentet lästes igenom av Michael Moberg (michael.moberg@icloud.com)
Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 217.211.135.189 - IP Plats: Borlänge, Dalarna County, Sweden

2022-10-21 16:39:33 UTC Dokumentet öppnades av Michael Moberg (michael.moberg@icloud.com)
Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 217.211.135.189 - IP Plats: Borlänge, Dalarna County, Sweden

2022-10-21 13:26:11 UTC Dokumentet signerades av Erik Eklund (erik eklund@scania.com)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.52 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 139.122.191.232 - IP Plats: Torshaella, Södermanland County, Sweden

2022-10-21 13:26:05 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Erik Eklund (erik eklund@scania.com)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.52 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 139.122.191.232 - IP Plats: Torshaella, Södermanland County, Sweden

2022-10-21 13:24:46 UTC Dokumentet öppnades av Erik Eklund (erik eklund@scania.com)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.52 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 139.122.191.232 - IP Plats: Torshaella, Södermanland County, Sweden

2022-10-21 12:50:43 UTC Dokumentet signerades av Tim Peter Bertil Konradsson (tim.konradsson@skandiamaklarna.se)
Enhet: Mobile Safari 14.1.1 on iOS 14.6 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 95.193.4.84 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-10-21 12:50:37 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Tim Peter Bertil Konradsson (tim.konradsson@skandiamaklarna.se)
Enhet: Mobile Safari 14.1.1 on iOS 14.6 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 95.193.4.84 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-10-21 12:50:19 UTC Dokumentet öppnades av Tim Peter Bertil Konradsson (tim.konradsson@skandiamaklarna.se)
Enhet: Mobile Safari 14.1.1 on iOS 14.6 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 95.193.4.84 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-10-21 12:48:49 UTC Dokumentet skickades till Mats Johansson (mats.johansson@vwfs.se)
Enhet: ()

2022-10-21 12:48:47 UTC Dokumentet skickades till Juan Daniel Pena Chaparro (daniel.pena@scania.com)
Enhet: ()

2022-10-21 12:48:45 UTC Dokumentet skickades till Michael Moberg (michael.moberg@icloud.com)
Enhet: ()



2022-10-21 12:48:43 UTC

Dokumentet skickades till Erik Eklund (erik.eklund@scania.com)
Enhet: ()

2022-10-21 12:48:41 UTC

Dokumentet skickades till Tim Peter Bertil Konradsson
(tim.konradsson@skandiamaklarna.se)
Enhet: ()

2022-10-21 12:48:37 UTC

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

2022-10-21 12:48:26 UTC

Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()
IP nummer: 51.12.128.141 - IP Plats: Gävle, Gävleborg County, Sweden



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