

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klinten i Sundbyberg

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 2018 och 2052.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Robert Ola Åkerman	Ordförande	Vill helst avgå men kan vara med 1 år till
Anestis Chartalidis	Kassör	
Julita Marczuk	Ledamot	Kan ev tänka sig suppleant roll
Kristian Nilsson	Ledamot	Från suppleant till ledamot sept 2022
Helena Åman	Ledamot	Omvald till 2024
Matthias Jacob Hedström	Suppleant	Kan tänka sig gå in som ledamot 2023

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anestis Chartalidis, Julita Marczuk, Kristian Nilsson och Robert Ola Åkerman.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sara Königslehner

Ordinarie Extern

BDO

Valberedning

Mats-Åke Åman

Ewa Edholm

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klippan 22	2006-10-26	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via värmepumpar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 1 flerbostadshus.

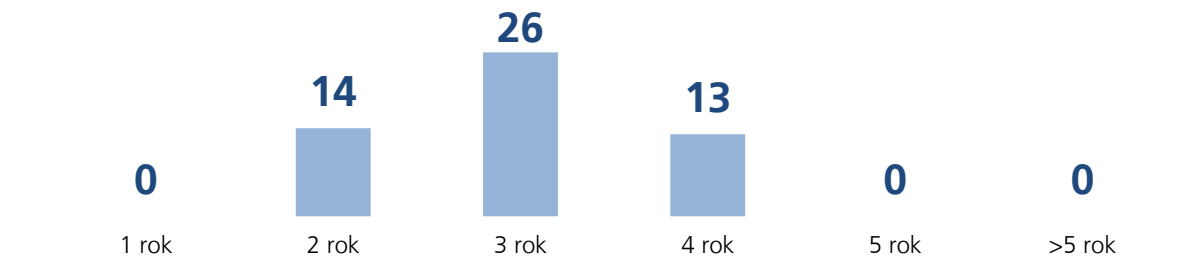
Värdeåret är 1966.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 868 m², varav 4 175 m² utgör boyta och 1 693 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tandläkarpraktik	103 m ²	6 mån uppsägning
Förrådsuthyrningsverksamhet	1 482 m ²	Bostadsrättslokal

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga med mangel- och strykrum	Renoverad 2013, Maskiner bytta 2020-2021
Varmgarage, inomhus med tvättplats	En plats per lägenhet ingår i avgiften
Förrådsutrymmen	Ett förråd per lägenhet
Entréer och trapphus	Renoverades 2018-2019

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2052.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Element - Kalla, dålig cirkulation eller missljud	2022	Återkommande kontroll med boende om elements funktionalitet då vissa stigare ibland ger dålig/bristande cirkulation. Cirkulationspumpar bytta och andra inställningar utförda av firmor. Vintern 2022/23 har inga klagomål gjorts.
Genomgång och ev. Renovering av Undercentral	2022	Större översyn av hela Undercentralen tillsammans med nya avtalspartners InDoor. styrsystemet behöver åtgärd snarast (koppling värmepumpar-fjärrvärme)
Underhåll värmesystem	2021 - 2022	
Trädgårdsrenovering inkl omlackering bänkar	2021 - 2022	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning brunnar - Samtliga	2023	Alla brunnar kontrolleras och rensas. Nu koordinerat med slamtömning tvättplats garaget varje vår. Årlig kontroll
Frånluftsventilation Kontroll och löpande underhåll	2023	Ventilation är godkänd och inom rätt måtvärden/balanserad men upplevs som svag och fukt samt lukter transporteras inte bort i tillräcklig takt. Offert och möte med annan firma 2023. Pågår.
Hissbesiktning	2023	Årlig kontroll
Uppfräschning barnvagnsrum	2023	Målning samt interiör. Offert hantering beslutas av ny styrelse 2023
Trädgårdsunderhåll	2023	Ny plan framtagen 2022/23 av Styrelsen. Offertförhandling pågår med SBC/Trädgårdsmästare. Planerad klar 2023
Kontrollåtgärd sprickbildningar i hörn/innertak/vägg inne i lägenheter i söderläge.	2023	Inspektion gjord 2021. Sprickor beror på olika material möts. Rekommendation är att fylla i sprickor för att se förändring över åren. Planering av projekt/genomförande 2023-2024 med byggkonsult AFRY
Kontroll bjälklag på gården	2023	Gummiduk under plattor behöver regelbunden kontroll vid ex brunnar, dagvatten hantering och övrigt skick. Bör ev samkoordineras med 2025 års kontroll av Betongplattor/Marksättning.
Trästaket ommålning	2024	UHP 2024 samt byte trästaket UHP 2027. Ny styrelse får bestämma om ev byte ingår i ommålning. Begära offerter från SBC eller annan part.
Besiktning Motordriven garageport	2024	Besiktigas vartannat år
Staket uppsättning söderläge mot kommunal mark	2024	Offert under 2023 och planering om återuppsättning av gammalt nedrivet stängsel staket på ca 10-20m sträcka mellan berg och kommunens mark. Inkluderar även lågt skyddsräcke ovan garagemur. Styrelsen avvaktar med denna just nu.
Betongplattor/Marksättning	2025	UHP 2025 - Omläggning och kontroll betongplattor och övrig marksättning. Styrelsen att ta fram offerter med SBC eller annan part
Översyn samtliga entré dörrar	2025	Denna är satt till 2030 i UHP. Det bör kanske flyttas fram ett par år. 2024 får Styrelse besluta om offertarbete för uppfrysning av entrédörrar. Specifikt huvudentréer.
Hissar - Genomgång och ev förnyelse	2026	Genomför inspektion av samtliga delar/funktioner i hisssystem. Begär in offerter baserat på genomgång. UHP 2026
Radonmätning	2026	Mätning utförd 2021 med gott resultat. Återkommande insats för kontroll och eventuell åtgärd.
Översyn asfalterade ytor	2028	UHP 2028. Offerter från förvaltare om översyn och reparation av asfaltytor

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissunderhåll	Hissgruppen AB
Kabel-TV / Bredband / Internet	ComHem AB / Sundbybergs Stadsnät
El	Vattenfall AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten / Sophämtning	Sundbybergs Stad
Städning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tömning oljeavskiljare samt brunnsrensning från 2023	Solna Högtryck
Trädgårdsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation	Peter Sotare AB
Värmesystem	Indoor AB
Garageport	ADP Alldoor Portar

Hållbarhetsinformation

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

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % 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.

Övrig information

Föreningens ekonomi

- Budgetarbete påbörjas i augusti varje år och tar in Underhållsplanen (UHP) för att se över kommande års åtgärder och kostnader. Föreningen bevakar omvärldsläget angående räntor, inflation och omkostnader. Det är därför naturligt med årliga justeringar av avgiften och endast i undantagsfall låta avgifterna ligga oförändrade
- Lån har amorterats av med 3 miljoner
- Master 3G Telenor nedtagna på tak hus 15 - Inspektion av tak och igensättning fästpunkter. Bortfall i ekonomi med ca 50.000 /år

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 566 795	2 500 304
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 807 101	4 783 462
Finansiella intäkter	5 075	1 835
Ökning av kortfristiga skulder	376 177	84 148
	5 188 353	4 869 445
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 906 423	2 198 943
Finansiella kostnader	452 535	494 589
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	74 688
Ökning av kortfristiga fordringar	256 824	34 733
Minskning av långfristiga skulder	3 000 000	0
	6 615 782	2 802 954

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

3 139 367

4 566 795

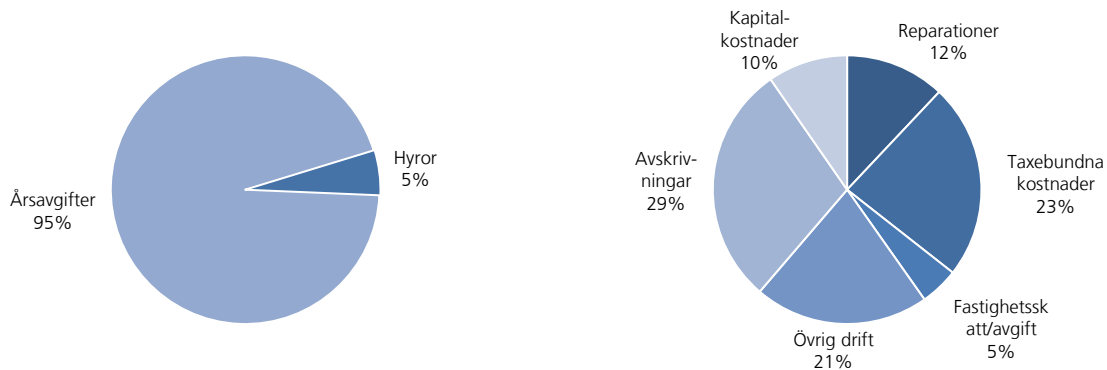
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-1 427 429

2 066 491

*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

Händelser

- Kontroll av fasadrenovering enligt plan
- Undercentral och värmepumpar - Byte 1 pump samt reparationsarbeten med InDoor
- Ny cirkulationspump till element samt justering har gjort att tjutande element och ojämn värmefördelning nu ska ha upphört
- Radonmätning helt avslutat - En lägenhet visade högre värde men berodde på felmätning
- Förhandlingar pågår om att ta över låssystem och bokningshantering tvättstuga från leverantör. Planerat klart efter sommaren 2023
- Underhållsplan (UHP) är klar och omarbetas nu årligen. Gäller 40 år framåt
- Påbörjat arbete med översyn av försäkring fastigheten
- Garageplats mitt emot värmepumpar är för liten för bil och har gjorts om till MC parkering för max 3st MC - 500 SEK/mån per MC 2023. Styrelsen tar emot ansökning via email för köhantering
- Skadegörelse dörrar cykelförråd hus 15 - Reparerat karm och dörr
- Skadegörelse dörrar och stylanläggning röklucka elektronik och ventilationsstyrning hus 15 - Reparationer gjorda
- Ny slang högtryckstvätt
- Master 3G Telenor nedtagna på tak hus 15 - Inspektion av tak och igensättning fästpunkter. Bortfall i ekonomi med ca 50.000 /år
- Offertarbete med staket komplettering mot kommunens mark/skolan - Återmontering nedtrampat staket samt skyddsräcke garagemur. Återupptas under 2023 för beslut
- Städning av tvättplats för bil/mc i garaget har upphört/upsagt 2022 - Var och en tar med sig sitt skräp och tvätt utrustning/material

Underhållsarbete

- Ny utrustning som strykjärn och skrapor till tvättstugan
- Sprickor i vägghörn/tak på lägenheter högre upp i husen har undersökts med konsult. Bedömningen är att det uppstår då två olika material möts och inget fel. Planering kommer 2023 för att sätta igen dessa och se om rörelse i fog fortsätter under kommande år
- Lampbyten, kärvande hissdörrar och ståldörrar som inte stänger är återkommande varje år. Leverantörer reparerar så fort det felanmälts

Trädgårds händelser under räkenskapsåret 2022

- Trasig trappan vid port 15 åtgärdad
- Plantering av blommor till urnorna vid entréerna efter säsong
- Trädgårdsleverantören Tingvalla har genomfört arbetet tillfredställande.

April

- Städdag kunde inte genomföras pga. snö. Ny datum i maj

Maj

- Städdag med fika i duggregn
- Trädgårdsplanering med Tingvalla för säsongen.

Augusti

- Arbeta med ny avtalsmodell för trädgårdsarbete med Tingvalla startades
- Sista åtgärder som planerades 2021 klar. (Plantering av lavendel och marktäckande växt vid Humblegatan)

September

Oktober

- Gemensamhets-/Städdag genomförd med grillning

November

- Inköp av ny julgransfot
- Beställning Julgran med belysning

December

- Ny avtalsmodell för trädgårdsarbete med SBC leverantören Tingvalla redovisades till styrelsen. Offert framtagen. Beslut kommer våren 2023
- Nytt avtal med Solna Högtrycksspolning som tömmer tvättplatsen i garaget, om att inkludera samtliga dagvattenbrunnar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	800	800	791	779
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 054	1 051	1 046	1 032
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 839	7 369	7 369	7 811
Elkostnad/m ² totalyta	91	59	46	70
Värmekostnad/m ² totalyta	48	38	24	34
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	26	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	84	110	112
Soliditet (%)	24	23	22	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	90	701	780	91
Nettoomsättning (tkr)	4 795	4 782	4 732	4 659

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 175 m² bostäder och 1 693 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	975 788	0	0	975 788
Upplåtelseavgifter	4 037 362	0	0	4 037 362
Fond för yttre underhåll	2 436 765	277 000	-72 500	2 232 265
S:a bundet eget kapital	7 449 915	277 000	-72 500	7 245 415
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 980 519	-277 000	773 266	4 484 253
Årets resultat	90 332	90 331	-700 766	700 766
S:a fritt eget kapital	5 070 851	-186 669	72 500	5 185 019
S:a eget kapital	12 520 766	90 331	0	12 430 434

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	90 332
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 257 519
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-277 000
summa balanserat resultat	5 070 851

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	5 070 851
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 795 214	4 782 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 887	1 285
Summa rörelseintäkter		4 807 101	4 783 462

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 325 745	-1 704 013
Övriga externa kostnader	Not 5	-484 024	-410 487
Personalkostnader	Not 6	-96 654	-84 443
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 362 886	-1 390 998
Summa rörelsekostnader		-4 269 309	-3 589 942

RÖRELSERESULTAT

537 792 **1 193 521**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 075	1 835
Räntekostnader och liknande resultatposter		-452 535	-494 589
Summa finansiella poster		-447 460	-492 754

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

90 332 **700 766**

ÅRETS RESULTAT

90 332 **700 766**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	48 823 634	50 186 521
Summa materiella anläggningstillgångar	48 823 634	50 186 521
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	48 823 634	50 186 521
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	276 652	10 334
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 825 184	4 239 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	35 236	56 327
Summa kortfristiga fordringar	3 137 072	4 306 478
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	457 454	458 654
Summa kassa och bank	457 454	458 654
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 594 527	4 765 132
SUMMA TILLGÅNGAR	52 418 161	54 951 652

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 013 150	5 013 150
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 436 765	2 232 265
Summa bundet eget kapital		7 449 915	7 245 415
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		4 980 519	4 484 253
Årets resultat		90 332	700 766
Summa ansamlad förlust		5 070 851	5 185 019
SUMMA EGET KAPITAL		12 520 766	12 430 434
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	27 187 677	34 687 677
Summa långfristiga skulder		27 187 677	34 687 677
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 500 000	7 000 000
Leverantörsskulder		199 867	85 436
Skatteskulder		89 146	0
Övriga skulder		34 941	37 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	885 763	710 562
Summa kortfristiga skulder		12 709 718	7 833 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 418 161	54 951 652

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Yttertak K3	30 år	30 år
Fasader/balkonger K3	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port K3	40 år	40 år
Stamledningar K3	50 år	50 år
Värmesystem K3	50 år	50 år
Värmepumpar K3	15 år	15 år
Ventilation K3	25 år	25 år
Hissar K3	50 år	50 år
Utemiljö K3	20 år	20 år
Låssystem K3	10 år	10 år
Stomkomplettering K3	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 760 747	3 760 747
Årsavgifter - lokaler	764 460	764 460
Hyror lokaler	222 414	221 702
Hyror garage/parkering	9 792	9 792
Hyror parkering	25 459	25 459
Överlåtelse/pantsättning	12 317	0
Öresutjämning	25	17
	4 795 214	4 782 177

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	11 887	1 285
		11 887	1 285

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	594	0
	Fastighetsskötsel beställning	30 184	10 834
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 868	24 001
	Snöröjning/sandning	82 967	54 394
	Städning enligt beställning	0	13 974
	Mattvätt/Hyrmattor	13 868	13 547
	Hissbesiktning	0	3 625
	Myndighetstillsyn	0	24 635
	Gemensamma utrymmen	864	0
	Garage/parkering	14 705	993
	Gård	6 476	1 871
	Serviceavtal	59 827	26 402
	Förbrukningsmateriel	3 133	2 247
	Störningsjour och larm	7 025	2 665
	Brandskydd	21 446	6 643
		252 957	185 831
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	8 792	0
	Brf Lägenheter	17 171	0
	Tvättstuga	184 565	24 798
	Entré/trapphus	40 712	59 185
	Lås	57 734	4 502
	Installationer	0	4 875
	VVS	41 783	46 729
	Värmeanläggning/undercentral	163 221	31 050
	Ventilation	14 106	98 426
	Elinstallationer	12 146	19 738
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 462
	Bredband	0	8 802
	Hiss	5 509	13 582
	Mark/gård/utemiljö	0	21 125
	Garage/parkering	5 469	5 206
	Vattenskada	11 939	0
		563 147	349 480
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	36 126	0
	Värmeanläggning	0	72 500
	Bredband	1 238	0
		37 364	72 500
	Taxebundna kostnader		
	El	534 044	344 056
	Värme	279 664	220 626
	Vatten	177 527	153 385
	Sophämtning/renhållning	114 068	105 261
	Grovsopor	0	4 926
		1 105 303	828 254
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 033	36 619
	Kabel-TV	59 556	77 167
	Bredband	53 279	35 676
		151 868	149 461
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	215 107	118 487
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 325 745	1 704 013

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 501	3 127
	Tele- och datakommunikation	5 183	5 565
	Juridiska åtgärder	629	0
	Inkassering avgift/hyra	2 460	2 005
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 562	27 781
	Föreningskostnader	450	3 213
	Fritids- och trivselkostnader	567	0
	Förvaltningsarvode	345 959	320 973
	Förvaltningsarvoden övriga	27 376	0
	Administration	26 529	5 373
	Konsultarvode	37 718	36 450
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 090	6 000
		484 024	410 487
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	67 000
	Sociala kostnader	21 654	17 443
		96 654	84 443
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	53 471	53 471
	Yttertak K3	77 154	77 154
	Fasader/balkonger K3	158 944	158 944
	Fönster/dörrar och portar K3	154 109	154 109
	Stomkomplettering förening K3	7 469	5 602
	Stamledningar VA K3	363 082	363 082
	Värmesystem K3	173 967	173 967
	Luftbehandlingssystem K3	29 346	29 346
	Förbättringar	29 979	59 958
	Hissar K3	4 347	4 347
	Markanläggning	311 019	311 019
		1 362 886	1 390 998

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 939 183	63 864 495
	Nyanskaffningar	0	74 688
	Utgående anskaffningsvärde	63 939 183	63 939 183
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 752 662	-12 361 664
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 362 886	-1 390 998
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 115 548	-13 752 662
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 823 634	50 186 521
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 970 000	14 970 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 600 000	46 744 000
	Taxeringsvärde mark	48 860 000	45 372 000
		111 460 000	92 116 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	98 000 000	88 000 000
	Lokaler	13 460 000	4 116 000
		111 460 000	92 116 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	143 272	124 201
	Skattefordran	0	7 474
	Klientmedel hos SBC	1 627 185	3 057 618
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 524
		2 825 184	4 239 817
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	13 356	12 318
	Kabel-TV	21 880	19 850
	Bredband	0	16 500
	Serviceavtal	0	7 659
		35 236	56 327
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 232 265	2 155 636
	Reservering enligt stadgar	277 000	128 350
	Omklassificering	0	300 000
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-72 500	-351 721
	Vid årets slut	2 436 765	2 232 265

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,050 %	7 700 000	7 700 000	2024-10-25
Swedbank	0,776 %	7 000 000	7 000 000	2025-10-24
Swedbank	0,900 %	8 487 677	8 487 677	2026-02-25
Swedbank	1,490 %	7 500 000	7 500 000	2023-11-24
Swedbank	1,050 %	4 000 000	4 000 000	2024-10-25
Swedbank	1,770 %	0	3 000 000	2022-06-22
Swedbank	2,252 %	4 000 000	4 000 000	2023-01-28
Summa skulder till kreditinstitut		38 687 677	41 687 677	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 500 000	-7 000 000	
		27 187 677	34 687 677	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 687 677 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 988 353	46 988 353
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	159 345	40 237
	Värme	22 018	59 296
	Sophämtning	470	470
	Arvoden	15 000	0
	Sociala avgifter	4 713	0
	Ränta	25 425	20 475
	Avgifter och hyror	658 792	571 467
	Snöröjning	0	8 902
	VVS	0	9 715
		885 763	710 561

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2023

Robert Ola Åkerman
Ordförande

Anestis Chartalidis
Kassör

Julita Marczuk
Ledamot

Kristian Nilsson
Ledamot

Helena Åman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Mälardalen AB

Sara Königslehner
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-257-2023-05-05.pdf

Unikt dokument-id:

a3768f1e-6492-48ff-bfbf-ea7dd5d17965

Dokumentets fingeravtryck:

d9734d6da7cfd0496bfa709a20106775e845628d655141a3c5aeefb810ab9f746ab9e33cc171cb3ac092
edeb2ea22f5861ce404759b7d4910fb9a134097b39

Undertecknare



Anestis Chartalidis

Klinten i Sundbyberg (257)

E-post: anestis.chartalidis@gmail.com

Enhet: Chrome 114.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)

IP nummer: 90.129.223.60

Signerad med BankID: ANESTIS
CHARTALIDIS (19810623****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-06-07 06:01:34 UTC



Helena Åman

Klinten i Sundbyberg (257)

E-post: maah@telia.com

Enhet: Edge 114.0.1823.37 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 213.65.131.73

Signerad med BankID: HELENA ÅMAN
(19521026****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-06-07 06:20:57 UTC



Kristian Nilsson

Klinten i Sundbyberg (257)

E-post: kristiannil@gmail.com

Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartphone)

IP nummer: 172.225.69.152

Signerad med BankID: KRISTIAN
NILSSON (19700407****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-06-07 06:58:09 UTC



Julita Marczuk

Klinten i Sundbyberg (257)

E-post: julita.m10@gmail.com

Enhet: Firefox 113.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)

IP nummer: 83.209.174.249

Signerad med BankID: JULITA
MARCZUK (19580421****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-06-07 07:34:46 UTC



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

Undertecknare



Robert Ola Åkerman

Klinten i Sundbyberg (257)

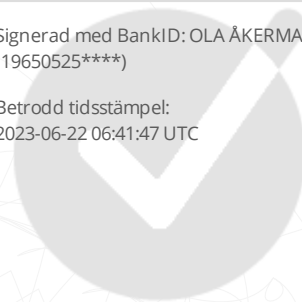
E-post: robert@aakerman.net

Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 109.228.137.20

Signerad med BankID: OLA ÅKERMAN
(19650525****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-06-22 06:41:47 UTC



Sara Königslehner

Klinten i Sundbyberg (257)

E-post: sara.konigslehner@bdo.se

Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartphone)

IP nummer: 217.213.118.12

Signerad med BankID: SARA
KÖNIGSLEHNER (19790109****)

Signerad med BankID: SARA
KÖNIGSLEHNER (19790109****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-06-30 06:00:14 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-06-30 06:00:14 UTC



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

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-06-30 06:00:14 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Sara Königslehner (sara.konigslehner@bdo.se)
Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil)
IP nummer: 217.213.118.12 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-30 06:00:08 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Sara Königslehner (sara.konigslehner@bdo.se)
Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil)
IP nummer: 217.213.118.12 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-30 05:59:46 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Sara Königslehner (sara.konigslehner@bdo.se)
Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil)
IP nummer: 217.213.118.12 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-26 07:20:47 UTC

Dokumentet öppnades av Sara Königslehner (sara.konigslehner@bdo.se)
Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.226.199.117 - IP Plats: Molkom, Sweden

2023-06-22 06:41:55 UTC

Dokumentet skickades till Sara Königslehner (sara.konigslehner@bdo.se)
Enhet: ()

2023-06-22 06:41:47 UTC

Dokumentet signerades av Robert Ola Åkerman (robert@aakerman.net)
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 109.228.137.20 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden

2023-06-22 06:41:41 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Robert Ola Åkerman (robert@aakerman.net)
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 109.228.137.20 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden

2023-06-22 06:41:12 UTC

Dokumentet öppnades av Robert Ola Åkerman (robert@aakerman.net)
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 109.228.137.20 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden

2023-06-07 07:34:46 UTC

Dokumentet signerades av Julita Marczuk (julita.m10@gmail.com)
Enhet: Firefox 113.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 83.209.174.249 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden

2023-06-07 07:34:41 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Julita Marczuk (julita.m10@gmail.com)
Enhet: Firefox 113.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 83.209.174.249 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden

2023-06-07 07:34:07 UTC

Dokumentet lästes igenom av Julita Marczuk (julita.m10@gmail.com)
Enhet: Firefox 113.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 83.209.174.249 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden

2023-06-07 07:33:06 UTC

Dokumentet öppnades av Julita Marczuk (julita.m10@gmail.com)
Enhet: Firefox 113.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 83.209.174.249 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden



2023-06-07 06:58:09 UTC	Dokumentet signerades av Kristian Nilsson (kristiannil@gmail.com) Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil) IP nummer: 172.225.69.152 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2023-06-07 06:58:04 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Kristian Nilsson (kristiannil@gmail.com) Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil) IP nummer: 172.225.69.152 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2023-06-07 06:57:05 UTC	Dokumentet öppnades av Kristian Nilsson (kristiannil@gmail.com) Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil) IP nummer: 172.225.69.156 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2023-06-07 06:20:57 UTC	Dokumentet signerades av Helena Åman (maah@telia.com) Enhet: Edge 114.0.1823.37 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 213.65.131.73 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden
2023-06-07 06:20:52 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Helena Åman (maah@telia.com) Enhet: Edge 114.0.1823.37 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 213.65.131.73 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden
2023-06-07 06:19:53 UTC	Dokumentet öppnades av Helena Åman (maah@telia.com) Enhet: Edge 114.0.1823.37 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 213.65.131.73 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden
2023-06-07 06:01:34 UTC	Dokumentet signerades av Anestis Chartalidis (anestis.chartalidis@gmail.com) Enhet: Chrome 114.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 90.129.223.60 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2023-06-07 06:01:29 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Anestis Chartalidis (anestis.chartalidis@gmail.com) Enhet: Chrome 114.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 90.129.223.60 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2023-06-07 06:00:25 UTC	Dokumentet öppnades av Anestis Chartalidis (anestis.chartalidis@gmail.com) Enhet: Chrome 114.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 90.129.223.60 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2023-06-07 05:45:54 UTC	Dokumentet skickades till Robert Ola Åkerman (robert@aakerman.net) Enhet: Edge 114.0.1823.37 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 178.174.136.183 - IP Plats: Sundsvall, Sweden
2023-06-07 05:45:53 UTC	Dokumentet skickades till Helena Åman (maah@telia.com) Enhet: Edge 114.0.1823.37 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 178.174.136.183 - IP Plats: Sundsvall, Sweden
2023-06-07 05:45:51 UTC	Dokumentet skickades till Kristian Nilsson (kristiannil@gmail.com) Enhet: Edge 114.0.1823.37 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 178.174.136.183 - IP Plats: Sundsvall, Sweden
2023-06-07 05:45:50 UTC	Dokumentet skickades till Julita Marczuk (julita.m10@gmail.com) Enhet: Edge 114.0.1823.37 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 178.174.136.183 - IP Plats: Sundsvall, Sweden



2023-06-07 05:45:49 UTC

Dokumentet skickades till Anestis Chartalidis (anestis.chartalidis@gmail.com)
Enhet: Edge 114.0.1823.37 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 178.174.136.183 - IP Plats: Sundsvall, Sweden

2023-06-07 05:45:47 UTC

Dokumentet förseglades av Linda Nilsson (linda.nilsson@sbc.se)
Enhet: Edge 114.0.1823.37 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 178.174.136.183 - IP Plats: Sundsvall, Sweden

2023-06-07 05:44:56 UTC

Dokumentet skapades av Linda Nilsson (linda.nilsson@sbc.se)
Enhet: Edge 114.0.1823.37 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 178.174.136.183 - IP Plats: Sundsvall, Sweden



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