

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Astrea 14

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 2022 och 2072.
- 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 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 1987-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Magnus Landare	Ordförande
Donna Hanafi	Ledamot
Kivan Kaivanipour	Ledamot
Johan Lindén	Ledamot
Bo Lindström	Ledamot
Claes Wahlin	Ledamot

Gustaf Rössner	Suppleant
Rose-Marie Tranquilli	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

Valberedning

Rolf Lundström
Mattias Mansén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Astrea 14	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

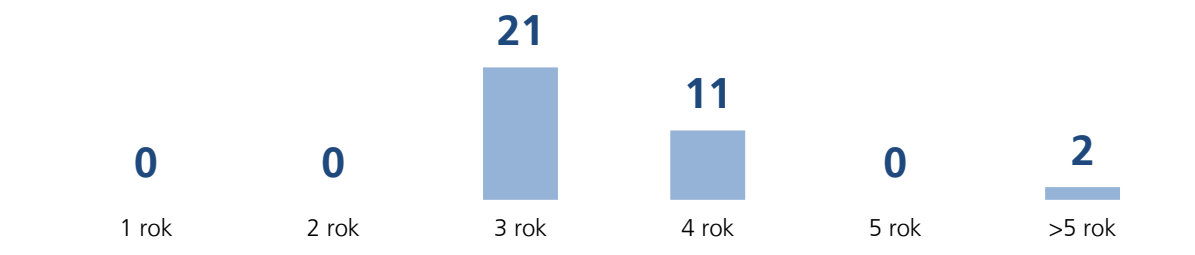
Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 629 m², varav 3 132 m² utgör boyta och 497 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskolan Stjärnhuset (Norrmalms stadsdelsförvaltning)	330 m ²	2024-09-30
Techin Business Solutions AB	47 m ²	2022-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering, nedre delen	2020	
Ventilationsdon och OVK	2020	
Modernisering av soprum	2020	
Nytt ventilationssystem	2019	
Fönsterbyte våning 6	2019	Övriga fönster i gott skick
Byte tvättmaskiner och torktumlare	2019	
Stamspolning	2018	
Isolering av kattvindarna	2018	
Taksäkerhetsanordning	2017	
Skyddsrumsuppgradering	2016	
Installation bredband (fiber)	2016	
Ny ventilation Förskolan	2016	
Hissbyte B-porten	2016	
Hissbyte C-porten	2015	
Byte av värmeväxlare (UC)	2014	
Stamspolning	2013	
Total renovering av innergården	2012	
Renovering av fönster	2008	
Renovering av entreér och trapphus	2006	
Ommålning av tak	2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster	2022	Finansieras med egna medel
Modernisering av låssystem	2022	Finansieras med egna medel
Radiatorventiler	2022-2023	Finansieras med egna medel
Lagning av fasadspivka mellan våning 5 och 6	2022-2023	Finansieras med egna medel
Hissbyte i A-porten	2023-2027	Finansieras med egna medel

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och fastighetsförvaltning	Bo Lindström
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Mickes Fönsterputs och Städ
Entrémattor	Fastighetsägarföreningen
Ventilationsservice	GK Ventilation AB
Hisservice	ITK
Fastighetsjour	Dygnet Runt fastighetsjour AB
Snöskottning	Brinkens plåtslageri AB
Grovsopor	Veolia Recycling Solutions
Hushållssopor	Stockholms stad

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

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

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

Ingen risk för att bli en oäkta förening

I vår bostadsrättsförening har vi höga hyresintäkter som primärt kommer från den kommunala förskola som huserar i bottenplan. Det kan därför uppstå frågor kring huruvida vi riskerar att bli en oäkta bostadsrättsförening.

Styrelsen har undersökt frågan och funnit att det inte föreligger någon risk alls för detta. För att en bostadsrättsförening ska bli oäkta krävs att intäkterna från boendet ska vara lägre än 60 % av de totala intäkterna. Dock är det inte årsavgifterna man tittar på, utan istället räknar man om det som om föreningen vore en hyresfastighet. Det betyder att det inte spelar någon roll att vi har låga årsavgifter.

Räknar man om intäkterna från boende som om vi vore en hyresfastighet är vi en äkta förening med väldigt god marginal.

Föreningens ekonomi

Brf Astrea 14 har en mycket stark ekonomi och våra prognoser visar att vi har mycket goda förutsättningar att fortsätta stärka den. Styrelsen arbetar aktivt med att främja våra medlemmars ekonomiska intressen genom att förhandla om avtal, förhandlingar ner räntor på våra lån, hitta driftkostnadsbesparingar och löpande underhålla fastigheten i syfte att förlänga livslängden på våra stora komponenter. Med anledning av vårt höga löpande överskott (sparande) samt att vi hittat ytterligare optimeringar av våra driftkostnader beslutade styrelsen i 2021 att sänka årsavgiften med hela 50 %. Det kan tyckas väldigt mycket, men då vi har så stora hyresintäkter (främst från den kommunala förskolan) innebär denna 50 % sänkning av årsavgiften att våra totala intäkter sänks med endast 13 % när vi jämför intäkterna i 2021 med de budgeterade intäkterna för 2022.

Ekonomi i en bostadsrättsförening kan vara svår att förstå och som bostadsköpare eller medlem är det lätt att luras av exempelvis låga avgifter eller av hur skuldsättningen ser ut idag. En låg avgift betyder inte per definition att ekonomin i en bostadsrättsförening är bra. Sättet som bokslutet behöver se ut enligt lag underlättar heller inte och avskrivningar och avsättningar gör det svårt att jämföra föreningar med varandra. Styrelsen i Brf Astrea 14 vill vara så transparent som möjligt när det kommer till vår förenings ekonomi både nu och i framtiden. Vi har därför under några år redovisat ett antal så kallade nyckeltal som bättre beskriver en förenings ekonomi än själva bokslutet. Det är viktigt att kunna jämföra sig med andra för att förstå hur ekonomin ser ut, och dessa nyckeltal nedan hjälper oss med det. Föregående års värde redovisas inom parentes.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Föreningens totala intäkter under 2021 uppgick till 2 589 914 kr, vilket innebär 714 kr/kvm bostads- och lokalarea (761 kr/kvm). Intäkterna är lägre än föregående år eftersom vi gradvis sänkt våra årsavgifter. Av dessa 714 kr/kvm gick 329 kr/kvm (348 kr/kvm) till löpande driftkostnader (exklusive avskrivningar och årets periodiska underhåll). 11 kr/kvm (12 kr/kvm) gick till att betala ränta på våra lån. Sammantaget så använde föreningen alltså 340 kr/kvm (360 kr/kvm) av våra 744 kr/kvm i intäkter till att löpande drifva vår förening. Pengarna som sedan blev över är det som vi kallar för **sparande till framtida underhåll och investeringar**. Det uppgick då till 374 kr/kvm (401 kr/kvm). I pengar så betyder detta att föreningen fick ett överskott på 1 356 441 kr i den löpande driften av fastigheten 2021. Det är detta sparande som långsiktigt ska användas till att finansiera våra framtida underhåll och investeringar över en 50-årsperiod. 374 kr/kvm är ett enormt bra sparande, och som jämförelse ligger genomsnittet för Vasastan på endast 151 kr/kvm (Källa: Booli), vilket är för lågt. För att en bostadsrättsförening ska ha en ekonomi i balans krävs det att föreningen sparar till den genomsnittliga underhållskostnaden, och den ligger normalt mellan 200-300 kr/kvm och år (Källa: HSB, SABO, Swedbank m.fl). Brf Astrea 14 har i många år haft ett sparande som vida överstiger detta, och det är också anledningen till att vi har möjlighet att gradvis sänka våra årsavgifter. Det budgeterade sparandet för 2022 (efter att årsavgiften sänks) är 321 kr/kvm och det betyder att det finns fortsatt utrymme att sänka årsavgiften utan att tumma på vårt långsiktiga fastighetsägaransvar. Därmed främjar vi våra medlemmars ekonomiska intresse.

Låg skuldsättning nu och i framtiden

Tack vare vårt goda sparande har vi i många år kunnat amortera kraftigt på våra lån. Detta har resulterat i att föreningen nu har en väldigt låg skuldsättning om endast 1 585 kr/kvm bostads- och lokalarea. Eftersom vi kommer kunna finansiera våra underhåll de kommande åren med egna medel (pengar som vi har på vårt konto) kommer skuldsättningen att fortsätta vara mycket låg under en lång period. Långsiktigt har vi dessutom våra dolda tillgångar (hyresrätter) som kommer att realiseras och möjliggöra en låg skuldsättning under flera decennier.

Dolda tillgångar

Med "dolda tillgångar" menas ofta hyresrätter. Föreningen har vid utgången av räkenskapsåret 3 stycken hyresrätter kvar. Med ett lågt räknat marknadsvärde om 100 000 kr/kvm (ca 20 % under genomsnittspriset för vasastan) är dessa lägenheter värda ca 26 miljoner kronor. För att sätta det i relation till något så jämför vi det med vår genomsnittliga kostnad för underhåll och investeringar. Då den genomsnittliga kostnaden för investeringar och underhåll är 200-300 kr/kvm och år över en 50-årsperiod (inklusive stambyte, fönsterbyte, takbyte, fasader,

balkonger etc) antar vi att vår kostnad för detta är 250 kr/kvm och år. Våra dolda tillgångar motsvarar i sin tur ett värde på ca 143 kr/kvm och år om man slår ut det över 50 år. Det betyder att våra dolda tillgångar kommer finansiera hela 57 % av alla våra investeringar de kommande 50 åren, inklusive stambyte, fönsterbyte, balkonger m.m.

Slutord

Styrelsen i Brf Astrea 14 vill verka för att du som medlem, köpare eller övrig intressent ska känna dig trygg i att ekonomin och underhållet av fastigheten sköts på ett tryggt och långsiktigt hållbart sätt. Saknar du någon information eller vill veta mer är du varmt välkommen att kontakta styrelsen.

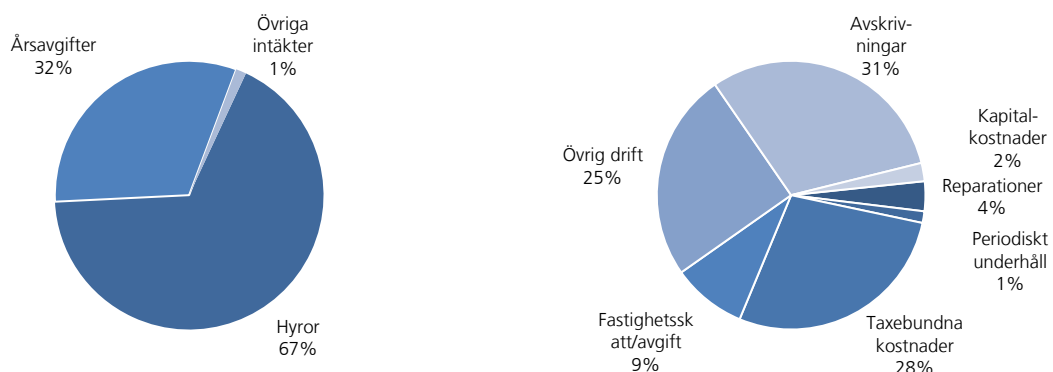
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2022-01-01 med 50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 157 803	1 443 097
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 589 914	2 761 510
Finansiella intäkter	543	374
Minskning kortfristiga fordringar	171 971	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	179 445
	2 762 428	2 941 328
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 219 167	2 094 312
Finansiella kostnader	39 638	45 099
Ökning av kortfristiga fordringar	0	28 852
Minskning av långfristiga skulder	58 360	58 360
Minskning av kortfristiga skulder	156 465	0
	1 473 629	2 226 623
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 446 601	2 157 803
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 288 798	714 705

*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

Utförda underhåll och investeringar

2021 har varit ett lugnt år för Brf Astrea 14 när det kommer till utförda underhåll och investeringar. Inga stora projekt har genomförts men däremot har styrelsen arbetat vidare med att förbereda för framtida projekt. Mer om det nedan.

20-års avtal med Stockholm Exergi

Styrelsen tog under räkenskapsåret beslut att teckna ett pilotavtal med Stockholm Exergi (Fjärrvärme) enligt deras nya modell "Driftnetto". Detta innebär att vi under 2022 betalar en licensavgift om ca 1,2 miljoner kronor, för att få en ny fjärrvärmes taxa som kommer vara ca 40 % billigare än basavtalet som vi hade innan. Då vi har en hög likviditet behövs inga lån tas upp för detta. Vi ser detta som en mycket lönsam affär för föreningen, och vi kommer ha räknat hem investeringen inom 6-7 år. Dock påverkas vårt sparande till framtida underhåll positivt direkt i och med att våra driftkostnader (värmekostnader) sjunker med ca 40 %.

Stambytet långt borta

Med anledning av byggnadens ålder tog styrelsen ett beslut att låta genomföra en fullskalig besiktning av våra stammar. Det visade sig vara goda nyheter, då de stående stammarna i husen är i mycket gott skick. Det är svårt att bedöma en exakt livslängd, men som jämförelse kan sägas att våra stammar (MA-rör) har en tjocklek på ca 4-4,5 mm, vilket är tjockare än många av de rör som används i nyproducerade hus idag. Detta kombinerat med att den absoluta merparten av alla lägenheter i föreningen har renoverade badrum där man bytt golvbrunn/grodor gör att vi kan känna oss trygga i att det inte kommer bli något stambyte de närmsta 15-20 åren. Styrelsen fortsätter hålla koll stamspolning sker regelbundet för att förlänga livslängden.

Framtida underhåll och investeringar

Vårt hus är byggt 1979 och därmed kan vi räkna med lite större investeringar de kommande 20 åren. Stammar, tak, balkonger och tegelfasaden håller dock mycket gott skick och inget av detta beräknas behöva någon åtgärd de kommande 10 åren. Detta är utvärderingar som vi gör kontinuerligt och genom att utföra nödvändigt löpande underhåll av dessa komponenter säkerställer vi att de också får en längre livslängd. De projekt som styrelsen arbetar med nu är:

- Låssystem

Under 2022 kommer vi att modernisera hela låssystemet och byta till en digital lösning för hela eller större delen av byggnaden.

- Renovering av fönster, våning 1-5

Vi kommer också under 2022 att renovera (Måla, kitta) befintliga fönster på våning 1-5 (Våning 6 har fått helt nya fönster sedan tidigare)

- Fasaden mot gatan

Under 2022 eller 2023 kommer också fasaden mot gatan att renoveras och vissa sprickor kommer att lagas för att säkerställa att ingen fukt kan tränga igenom.

- Energibesparande åtgärder

Byte av radiatorventiler kommer ske inom ett par år. Gemensamt för alla dessa kommande investeringar och underhåll är att de kommer kunna finansieras med egna medel, tack vare att föreningen har en stark befintlig likviditet, samt ett starkt löpande överskott (sparande).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	284	367	413	450
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 098	2 052	1 878	1 853
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 980	2 000	2 021	3 981
Elkostnad/m ² totalyta	33	26	36	39
Värmekostnad/m ² totalyta	72	71	79	83
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	43	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11	12	17	25
Soliditet (%)	89	89	89	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	773	58	-1 176	783
Nettoomsättning (tkr)	2 558	2 759	2 757	2 950

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 132 m² bostäder och 497 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	44 820 711	0	0	44 820 711
Upplåtelseavgifter	5 729 975	0	0	5 729 975
Fond för yttre underhåll	1 327 359	366 600	-830 410	1 791 169
S:a bundet eget kapital	51 878 045	366 600	-830 410	52 341 855
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 027 188	-366 600	888 335	505 452
Årets resultat	773 168	773 168	-57 925	57 925
S:a fritt eget kapital	1 800 356	406 568	830 410	563 378
S:a eget kapital	53 678 400	773 168	0	52 905 232

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	773 168
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 393 788
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-366 600
summa balanserat resultat	1 800 356

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs24 788
1 825 144

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 557 712	2 758 886
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 202	2 624
Summa rörelseintäkter		2 589 914	2 761 510
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 011 367	-1 871 811
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 399	-174 785
Personalkostnader	Not 6	-89 400	-47 717
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-558 485	-564 547
Summa rörelsekostnader		-1 777 651	-2 658 859
RÖRELSERESULTAT		812 263	102 650
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		543	374
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 638	-45 099
Summa finansiella poster		-39 095	-44 725
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		773 168	57 925
ÅRETS RESULTAT		773 168	57 925

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	56 613 899	57 158 790
Maskiner	Not 9	0	13 594
Summa materiella anläggningstillgångar		56 613 899	57 172 383
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 616 699	57 175 183
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 453 865	2 337 038
Summa kortfristiga fordringar		3 453 865	2 337 038
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		74 624	74 624
Summa kassa och bank		74 624	74 624
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 528 489	2 411 662
SUMMA TILLGÅNGAR		60 145 188	59 586 845

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 550 686	50 550 686
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 327 359	1 791 169
Summa bundet eget kapital		51 878 045	52 341 855
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 027 188	505 452
Årets resultat		773 168	57 925
Summa ansamlad förlust		1 800 356	563 378
SUMMA EGET KAPITAL		53 678 400	52 905 232
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 692 600	5 750 960
Leverantörsskulder		80 650	114 885
Skatteskulder		161 606	319 404
Övriga skulder		8 396	33 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	523 536	462 420
Summa kortfristiga skulder		6 466 788	6 681 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 145 188	59 586 845

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Gårdsrenovering	40 år	40 år
Maskiner	Fullt avskrivet	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	815 192	1 054 575
Hyror bostäder	328 967	328 967
Hyror lokaler momspliktiga	181 790	148 750
Hyror lokaler	1 071 298	1 069 245
Hyror garage	160 457	157 311
Öresutjämning	8	37
	2 557 712	2 758 886

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	15 000	0
Försäkringsersättning	17 200	0
Övriga intäkter	2	2 624
	32 202	2 624

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	20 693	5 609
	Städning entreprenad	62 096	69 838
	Städning enligt beställning	3 615	0
	Mattvätt/Hyrmattor	11 847	11 847
	Hissbesiktning	6 136	6 070
	Gemensamma utrymmen	3 711	0
	Gård	3 112	0
	Serviceavtal	6 560	13 024
	Förbrukningsmateriel	15 112	5 189
	Teleport/hissanläggning	11 395	4 765
	Brandskydd	7 976	7 567
		152 254	123 909
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 974	0
	Brf Lägenheter	0	8 831
	Lokaler	0	16 000
	Förskola	819	0
	Tvättstuga	4 428	0
	Sophantering/återvinning	2 603	0
	Entré/trapphus	6 234	9 899
	Lås	3 005	0
	VVS	25 748	9 293
	Ventilation	13 219	6 233
	Elinstallationer	0	6 917
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 377
	Bredband	992	0
	Hiss	3 896	16 073
	Vattenskada	0	63 756
		66 918	141 379
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	57 100
	Tvättstuga	10 494	0
	Sophantering/återvinning	0	44 876
	Lås	0	52 849
	Installationer	5 544	0
	VVS	0	23 388
	Ventilation	0	563 742
	Fasad	0	88 455
	Mark/gård/utemiljö	8 750	0
		24 788	830 410
	Taxebundna kostnader		
	El	120 842	93 099
	Värme	260 617	259 238
	Vatten	64 369	60 458
	Sophämtning/renhållning	31 911	55 949
	Grovsopor	32 034	40 359
		509 772	509 103
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 754	47 334
	Kabel-TV	5 923	5 914
	Bredband	40 807	51 009
	Övriga fastighetskostnader	546	2 168
		96 030	106 424
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	161 606	160 586
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 011 367	1 871 811

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 875	0
	Medlemsinformation	2 039	0
	Tele- och datakommunikation	0	413
	Hysesförluster	185	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 200	23 688
	Föreningskostnader	600	2 290
	Styrelseomkostnader	80	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 798	0
	Förvaltningsarvode	57 812	56 603
	Administration	10 370	2 343
	Korttidsinventarier	4 121	0
	Konsultarvode	16 029	79 805
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	5 230
	Övriga driftskostnader	0	4 412
		118 399	174 785
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 400	40 000
	Sociala kostnader	20 000	7 717
		89 400	47 717
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	416 895	416 895
	Förbättringar	69 169	69 169
	Markanläggning	58 828	58 828
	Maskiner	13 594	19 656
		558 485	564 547

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 366 144	65 366 144
	Utgående anskaffningsvärde	65 366 144	65 366 144
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 207 354	-7 662 463
	Årets avskrivningar enligt plan	-544 891	-544 891
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 752 246	-8 207 354
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 613 899	57 158 790
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 709 473	20 709 473
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 400 000	44 400 000
	Taxeringsvärde mark	77 800 000	77 800 000
		122 200 000	122 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	111 000 000	111 000 000
	Lokaler	11 200 000	11 200 000
		122 200 000	122 200 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	96 571	96 571
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	96 571	96 571
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-82 977	-63 321
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 594	-19 656
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-96 571	-82 977
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	13 594
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	61 150	253 674
	Klientmedel hos SBC	2 321 453	2 083 179
	Inkasso	0	185
	Fordringar	20 738	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 524	0
		3 453 865	2 337 038

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 791 169	3 484 810
	Reservering enligt stadgar	366 600	366 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-830 410	-2 060 241
	Vid årets slut	1 327 359	1 791 169

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,520 %	977 500	987 500	2022-09-30
	Handelsbanken	0,710 %	4 715 100	4 763 460	2022-04-06
	Summa skulder till kreditinstitut		5 692 600	5 750 960	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 692 600	-5 750 960	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 459 160 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 665 500	16 665 500

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	117 000	47 600
	Sociala avgifter	35 000	15 000
	Ränta	8 039	8 122
	Avgifter och hyror	363 497	391 698
		523 536	462 420

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Avtal tecknat med Stockholm Exergi

Efter räkenskapsårets slut har avtalet med Stockholm Exergi avseende Driftnetto skrivits under och licensavgiften är betald. I 2022 kommer denna licenskostnad att bokföras som en immateriell tillgång och skrivs av på 20 år. Vidare kommer vi registrera investeringen (ca 1,2 mkr) som kapitaltillskott, enligt samma princip som våra amorteringar registreras som detta. Det betyder att den medlem som bor i föreningen när licensen betalades kommer kunna tillgodoräkna sig sin andel av investeringen som kapitaltillskott. Detta kommer synas på kontrolluppgifterna som man får av vår ekonomiska förvaltare när man säljer sin bostadsrätt.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Magnus Landare
Ordförande

Donna Hanafi
Ledamot

Kivan Kaivanipour
Ledamot

Johan Lindén
Ledamot

Bo Lindström
Ledamot

Claes Wahlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Adnin Ali
Extern revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-6071-2022-05-18.pdf

Unikt dokument-id:

abf4dedd-fced-4a08-83d9-3cb8ef28a833

Dokumentets fingeravtryck:







9fc94235f2f4e8d3d349ecc00630b4d26c7187b16202da101e7942ba17b64663eae2d5162413b10999c1f
94ecbdbd9d23fbb6482c54fcfea82d4b7a6f11d58b

Undertecknare

 <p>Johan Lindén Astrea 14 (6071)</p> <p>E-post: johan.linden@hsb.se Enhet: Chrome Mobile iOS 102.0.5005.87 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 84.216.49.103 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Carl Johan Lindén (19841003****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-09 16:21:12 UTC</p> 
 <p>Claes Wahlin Astrea 14 (6071)</p> <p>E-post: claes.wahlin@telia.com Enhet: Firefox 101.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 84.216.49.112 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Claes Wahlin (19560928****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-09 19:39:04 UTC</p> 
 <p>Magnus Landare Astrea 14 (6071)</p> <p>E-post: magnus.landare@gmail.com Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 85.119.133.90 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Magnus Landare (19570203****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-09 20:35:45 UTC</p> 
 <p>Kivan Kaivanipour Astrea 14 (6071)</p> <p>E-post: kivan.kaivanipour@gmail.com Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 84.216.49.107 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Kivan Kaivanipour (19840315****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-10 06:11:12 UTC</p> 



Undertecknare

<p> Donna Hanafi Astrea 14 (6071)</p> <p>E-post: hanafi.donna@gmail.com Enhet: Chrome Mobile iOS 102.0.5005.87 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 84.216.49.122 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: DONNA HANAFI (19890209****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-10 06:29:36 UTC</p> 
<p> Bo Lindström Astrea 14 (6071)</p> <p>E-post: bosse@pantomimteatern.se Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 84.216.49.119 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: BO WILLIAM LINDSTRÖM (19530716****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-10 07:18:00 UTC</p> 
<p> Adnin Ali Astrea 14 (6071)</p> <p>E-post: adnin.ali@borevision.se Enhet: Microsoft Edge 102.0.1245.39 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 213.88.193.76 IP Plats: Bromma, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: ADNIN ALI (19850926****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-13 08:11:16 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-06-13 08:11:16 UTC



Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-06-13 08:11:16 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Adnin Ali (adnin.ali@borevision.se)
Enhet: Microsoft Edge 102.0.1245.39 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.88.193.76 - IP Plats: Bromma, Stockholm County, Sweden

2022-06-13 08:11:11 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Adnin Ali (adnin.ali@borevision.se)
Enhet: Microsoft Edge 102.0.1245.39 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.88.193.76 - IP Plats: Bromma, Stockholm County, Sweden

2022-06-13 08:10:58 UTC

Dokumentet lästes igenom av Adnin Ali (adnin.ali@borevision.se)
Enhet: Microsoft Edge 102.0.1245.39 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.88.193.76 - IP Plats: Bromma, Stockholm County, Sweden

2022-06-10 07:26:59 UTC

Dokumentet öppnades av Adnin Ali (adnin.ali@borevision.se)
Enhet: Microsoft Edge 102.0.1245.33 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.88.193.76 - IP Plats: Bromma, Stockholm County, Sweden

2022-06-10 07:18:03 UTC

Dokumentet skickades till Adnin Ali (adnin.ali@borevision.se)
Enhet: ()

2022-06-10 07:18:00 UTC

Dokumentet signerades av Bo Lindström (bosse@pantomimteatern.se)
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.216.49.119 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-10 07:17:54 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Bo Lindström (bosse@pantomimteatern.se)
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.216.49.119 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-10 06:29:36 UTC

Dokumentet signerades av Donna Hanafi (hanafi.donna@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 102.0.5005.87 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.216.49.122 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-10 06:29:30 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Donna Hanafi (hanafi.donna@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 102.0.5005.87 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.216.49.122 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-10 06:29:15 UTC

Dokumentet lästes igenom av Donna Hanafi (hanafi.donna@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 102.0.5005.87 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.216.49.122 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-10 06:29:08 UTC

Dokumentet öppnades av Donna Hanafi (hanafi.donna@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 102.0.5005.87 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.216.49.122 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-10 06:11:12 UTC

Dokumentet signerades av Kivan Kaivanipour (kivan.kaivanipour@gmail.com)
Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.216.49.107 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2022-06-10 06:11:06 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Kivan Kaivanipour (kivan.kaivanipour@gmail.com)
Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.216.49.107 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-10 06:10:36 UTC Dokumentet lästes igenom av Kivan Kaivanipour (kivan.kaivanipour@gmail.com)
Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.216.49.107 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-10 06:00:18 UTC Dokumentet öppnades av Kivan Kaivanipour (kivan.kaivanipour@gmail.com)
Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.216.49.107 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 21:21:02 UTC Dokumentet lästes igenom av Bo Lindström (bosse@pantomimteatern.se)
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.216.49.119 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 21:04:47 UTC Dokumentet öppnades av Bo Lindström (bosse@pantomimteatern.se)
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.216.49.119 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 20:35:45 UTC Dokumentet signerades av Magnus Landare (magnus.landare@gmail.com)
Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 85.119.133.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 20:35:39 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Magnus Landare (magnus.landare@gmail.com)
Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 85.119.133.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 20:23:00 UTC Dokumentet lästes igenom av Magnus Landare (magnus.landare@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 102.0.5005.87 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.216.49.106 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 19:58:41 UTC Dokumentet öppnades av Magnus Landare (magnus.landare@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 102.0.5005.87 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.216.49.106 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 19:39:04 UTC Dokumentet signerades av Claes Wahlin (claes.wahlin@telia.com)
Enhet: Firefox 101.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.216.49.112 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 19:38:58 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Claes Wahlin (claes.wahlin@telia.com)
Enhet: Firefox 101.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.216.49.112 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 19:38:10 UTC Dokumentet lästes igenom av Claes Wahlin (claes.wahlin@telia.com)
Enhet: Firefox 101.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.216.49.112 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 19:37:59 UTC Dokumentet öppnades av Claes Wahlin (claes.wahlin@telia.com)
Enhet: Firefox 101.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.216.49.112 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2022-06-09 16:21:12 UTC Dokumentet signerades av Johan Lindén (johan.linden@hsb.se)
Enhet: Chrome Mobile iOS 102.0.5005.87 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.216.49.103 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 16:21:07 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Johan Lindén (johan.linden@hsb.se)
Enhet: Chrome Mobile iOS 102.0.5005.87 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.216.49.103 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 16:20:52 UTC Dokumentet lästes igenom av Johan Lindén (johan.linden@hsb.se)
Enhet: Chrome Mobile iOS 102.0.5005.87 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.216.49.103 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 16:20:44 UTC Dokumentet öppnades av Johan Lindén (johan.linden@hsb.se)
Enhet: Chrome Mobile iOS 102.0.5005.87 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.216.49.103 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 13:58:48 UTC Dokumentet skickades till Bo Lindström (bosse@pantomimteatern.se)
Enhet: ()

2022-06-09 13:58:47 UTC Dokumentet skickades till Claes Wahlin (claes.wahlin@telia.com)
Enhet: ()

2022-06-09 13:58:45 UTC Dokumentet skickades till Kivan Kaivanipour (kivan.kaivanipour@gmail.com)
Enhet: ()

2022-06-09 13:58:42 UTC Dokumentet skickades till Johan Lindén (johan.linden@hsb.se)
Enhet: ()

2022-06-09 13:58:41 UTC Dokumentet skickades till Donna Hanafi (hanafi.donna@gmail.com)
Enhet: ()

2022-06-09 13:58:39 UTC Dokumentet skickades till Magnus Landare (magnus.landare@gmail.com)
Enhet: ()

2022-06-09 13:58:36 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()

2022-06-09 13:58:25 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()
IP nummer: 51.12.128.141 - IP Plats: Gävle, Gävleborg County, Sweden

