

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 210-202305311056-861665.pdf

Storlek: 175891 byte

Hashvärde SHA256:

e9961fc1584042daf8158a2e6bf06f35ffd2e689e499c118a235976b231ea908

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

Hans Arthur Peterstad

Signerat med BankID 2023-05-31 11:01 Ref: 3ff7a15c-5b43-4b66-a7ef-e7bf283da414

Thina Karin Thudin

Signerat med BankID 2023-05-31 17:17 Ref: 55f80fd9-a83c-40e4-bcf3-9947250e5c0e

Adam Fischer

Signerat med BankID 2023-05-31 18:52 Ref: 6d094523-85dd-4c7a-b54f-50131ce20e7a

LENA MALMSTRÖM

Signerat med BankID 2023-05-31 20:25 Ref: daa28825-f3c3-4adc-806b-cc47a559eb0d

OLOV CARLANDER

Signerat med BankID 2023-05-31 22:56 Ref: 8204a34c-3e6d-495b-a947-c5c07bcfccfa

Joakim Häll

Signerat med BankID 2023-06-05 11:47 Ref: f3e4d417-7d63-4e7a-b259-f2e552df9af0

Årsredovisning

för

Brf Renstiernas Gata 27

769615-8406

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Renstiernas Gata 27, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Brf Renstiernas gata 27 träffade 2010-06-29 ett köpeavtal med AB Familjebostäder avseende fastigheten Pahl 6 i Stockholm och äger sedan detta datum denna fastighet.

Föreningens adress är:
Brf Renstiernas gata 27
Entréplanet
Renstiernas gata 27
11631 Stockholm

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Renstiernas gata 27 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pahl 6	2010	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt och 3 bostadslägenheter med hyresrätt. Föreningen hyr ut två butiker med hyresrätt, en till COOP och en till Italspain Delikatesser AB på gatuplanet samt två kontorsytor på plan 1 till Magelungen AB samt teknikutrymmen till Telia Sverige AB samt STOKAB.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
22	1	6	10	2

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontrakt löper till
Magelungen	376	2023-09-30
Magelungen	372	2024-07-31
Italspain Delikatesser (ost och vin)	164	2024-09-30
Coop	520	2024-05-31
AB Stokab	25	2034-09-30
Telia Sverige AB	2	2026-09-30

Garage med 19 parkeringsplatser finns och hanteras av föreningen. För medlemmar som önskar hyra garageplats finns särskild kölista, det står för närvarande 8 medlemmar i kö.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Skatteverket godkände i beslut 2021-12-03 föreningens deklaration för inkomståret 2020 som privatbostadsföretag (äkta BRF). I december 2022 omprövade Skatteverket detta beslut och meddelade att Skatteverket inte betraktar föreningen som privatbostadsföretag (äkta BRF). Föreningen har efter rådgivning överklagat Skatteverkets bedömning till Förvaltningsdomstolen under återopande av domen HFD 2021 not. 54 som föreningen anser slår fast att Skatteverket måste tillämpa taxeringsmetoden vid bedömning av föreningars skattestatus.

Av det skälet deklarerar föreningen som privatbostadsföretag även 2022.

Avtal

- Kameral förvaltning - Botema Fastighets AB
- Teknisk förvaltning Spetsudden AB
- Trappstädning - ABSS
- Entrémattor - Berendsen Textil Service AB
- Fjärrvärme - EXERGI
- Drift och underhåll av hiss - Kone AB
- Borttransport av grovsopor, papper mm - Veolia Recycling Solution Sweden
- Hushållssopor - Stockholm Avfall AB
- Elleverans - Elevio samt Fortum
- Vatten och avlopp - Stockholm Vatten AB
- Bredband och TV - Telia Sverige AB samt AB Stokab & Comhem AB
- Beredskap & jouravtal - Securitas Sverige AB
- Besiktningar - Dekra Industrial AB
- Tvättstuga maskiner - Söderkyl AB
- Klotterborttagning - Color off i Stockholm AB
- Låssystem - Låsmakarna i Stockholm AB
- Snöskottning tak - Byggunderhåll Produktion i Haninge AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ombyggnadsprojekt

Det fysiska arbetet med ombyggnadsprojektet fortsatte i januari med att de befintliga förråden i källaren revs och ersattes av nya troaxförråd för att möjliggöra flytt av förråd från vinden till källaren. Arbetet med att flytta vindsförråden till källaren blev klart i februari.

Projektering, upphandling och installation av ny tillgänglighetanpassad hiss har genomförts och blev klar i december.

Projektering och utbyte av hela ventilations och värmeanläggningen har även genomförts under året. Anläggningen är nu utrustad med ny modern återvinning och styrsystem. Värmeundercentralen har även anslutits mot lokalhyresgäst Coops kylanläggning för återvinning av spillvärme. Den betydande förnyelsen av fastighetens ventilations- och värmesystem visar på minskad fjärrvärmeförbrukning på ca 80 procent under årets vintermånader.

Elanläggningens undercentraler och apparatskåp har moderniserats och bytts ut till nya. Ny servis har dock ännu inte installerats på grund av att Elevios långa handläggningstid. Förseningen har medfört fördyrande provisoriska lösningar och kvarvarande ledningar i garaget.

Under året har en vindsombyggnation påbörjats, där 152 kvm vind ska byggas om till bostadsyta och upplåtas. Detta förväntas bli klart 2024.

Äkta/oäkta förening

Föreningen har erhållit beslut från Skatteverket angående beskattningsåren 2020 och 2021 där de anser att föreningen är oäkta. Föreningen anser fortfarande att föreningen är äkta och har överklagat Skatteverkets beslut.



Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens ekonomi är god, men har påverkats av högre låneräntor samt ökade elkostnader. Årets rörelseresultat har även påverkats stort av engångskostnader för planerat underhåll om -10 088 tkr i samband med ombyggnadsprojektet. Årets resultat före skatt uppgår därmed till -10 692 tkr kronor, och föreningen har för närvarande ett negativt kassaflöde. Föreningen hade en kassa på 10,9 mkr vid årets ingång. Projektet har finansierats både med egna medel från kassan och upptagning av ett nytt lån om 7,0 mkr (nov). Vid årets slut var föreningens kassa 4,9 mkr (se även kassaflödesanalys).

Mer kapital krävs för den fortsatta planerade konverteringen av vinden till bostad samt genomförande av det kvarvarande planerade underhållet som omfattar bland annat nytt tak, ny elservis, ny entré samt renovering av trapphus och källare. Ytterligare ett nytt lån om 7,0 mkr har tagits upp under mars månad 2023 enligt plan. På grund av oförutsedda händelser samt rådande inflation och världsläge har kostnaderna ökat i projektet från ca 24 mkr till ca 29 mkr, det vill säga med ca 20%.

Genom införande av månadsavgift från februari 2023 och stigande indexering av lokalhyror kommer det löpande förvaltningsresultatet vara i balans för nästa år trots det ansträngda ränteläget med stigande bostadsräntor.

Lokalhyresgäster

Magelungen har sagt upp ett av sina hyresavtal (376 kvm) för villkorsändring per 2023-09-30. Förhandling om nya villkor pågår.

Årsavgifter

Ingen avgift erlägges för 2022. Månadsavgift på 200 kr/kvm/år har införts från och med februari 2023. Styrelsen bevakar kontinuerligt ränteläget och kostnadsutvecklingen i övrigt.

Lån

Föreningen har 7 lån hos SBAB om 63 876 413 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 12.

Lånen kommer att minska när resultatet av försäljningen av vindslägenhet är känt. Samtliga låns räntebindingstider är 3 månader med rörlig ränta samt 1 års villkorsändringperiod med olika förfalldatum. Lånens genomsnittliga ränta var vid årsskiftet 2,93 % (fg år 0,59 %).

Skatter och avgifter

Skatteverket godkände i beslut 2021-12-03 föreningens deklaration för inkomståret 2020 som privatbostadsföretag (äka BRF). Under 2022 ändrade Skatteverket sitt beslut och fortsätter att underkänna föreningens status som privatbostadsföretag. Under 2023 ändrade Skatteverket sitt beslut om 2021 och fortsätter att underkänna föreningens status som privatbostadsföretag

Föreningen begärde 2022 omprövning av tidigare taxeringsbeslut gällande inkomsttaxering för beskattningsåren 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 samt för 2020 med hänvisning till HFD:s dom i mål nr 4894-20 (HFD 2021 not. 54). Skatteverket bestred föreningens begäran. Föreningen har överklagat till Förvaltningsdomstolen.

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. För lokaler betalas en statlig fastighetsskatt med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Totalt har föreningen betalat 482 279 kr i fastighetsavgift och fastighetsskatt. Fastighetskatten som

belastar hyreslokaler betalas av våra hyresgäster enligt klausul i hyresavtalen.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st. Av föreningens medlemslägenheter har tre överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 och 56 vid dess slut.

Under 2022 har styrelsen medgivit en (1) andrahandsupplåtelse.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Samtycke för andrahandsupplåtelse medges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden, i föreningen maximalt 6+6 månader.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Adam Fischer	Ledamot	ordförande
Hans Peterstad	Ledamot	kassör
Thina Thudin	Ledamot	sekreterare
Olov Carlander	Ledamot	
Lena Malmström	Ledamot	
Ylva Peterstad	Suppleant	
Göran Lind	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joakim Häll Revisor, ordinarie

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2022 valdes Angelica Hulterstedt och Ylva Engberg att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Flerårsöversikt (tkr) (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 022	3 967	3 953	3 932	3 782
Resultat efter finansiella poster	-10 692	614	82	942	530
Soliditet (%)	45,8	53,5	53,2	53,6	53,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	0	0	0	0	0
Hysesintäkter/kvm bostadsrättsyta (kr) *	1 772	0	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	28 542	25 211	25 332	25 781	25 872
Lån/kvm total uthyrningsbar yta (kr)	16 787	14 774	14 844	14 909	14 962
Ränta/kvm bostadsrättsyta (kr)	387	177	237	243	303
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	92	114	100	104	108
Sparande per kvm totalyta (kr) *	337	0	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	16	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	155	0	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Hysesintäkter per kvm bostadsrättsyta

Hysesintäkterna dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm total uthyrningsbar yta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med uthyrningsbar yta

Ränta per kvm bostadsrättsyta

Bokförd räntekostnad dividerat med bostadsrättytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintäkterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 085 899	6 636 635	6 325 000	-8 098 768	614 389	69 563 155
Disp av föreg års resultat				614 389	-614 389	0
Förändring under året			450 000	-450 000	-10 691 689	-10 691 689
Belopp vid årets utgång	64 085 899	6 636 635	6 775 000	-7 934 379	-10 691 689	58 871 466

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-7 934 380
årets förlust	-10 691 689
	-18 626 069

behandlas så att

Avsättning till yttre UH-fond	1 799 722
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-6 939 389
i ny räkning överföres	-13 486 402
	-18 626 069

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 021 481	3 965 938
Övriga rörelseintäkter	3	287 304	305 343
Summa rörelseintäkter		4 308 785	4 271 281
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-10 343 663	-725 359
Driftskostnader	5	-987 505	-932 405
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-384 425	-683 257
Personalkostnader	8	-166 196	-205 268
Avskrivningar	9	-720 588	-720 588
Summa rörelsekostnader		-12 602 377	-3 266 877
Rörelseresultat		-8 293 592	1 004 404
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 601	12 586
Räntekostnader och liknande resultatposter		-865 158	-402 601
Summa finansiella poster		-821 557	-390 015
Resultat efter finansiella poster		-9 115 149	614 389
Skatter			
Skatt på årets resultat	7	-1 576 540	0
Årets resultat		-10 691 689	614 389



Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 10 115 318 299 116 038 887

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar 11 6 652 564 975 836

Summa materiella anläggningstillgångar **121 970 863** **117 014 723**

Summa anläggningstillgångar **121 970 863** **117 014 723**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 507 634 489 401

Övriga fordringar 1 009 517 980 062

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 69 878 57 971

Summa kortfristiga fordringar **1 587 029** **1 527 434**

Kassa och bank

Kassa och bank 4 918 815 10 936 139

Summa kassa och bank **4 918 815** **10 936 139**

Summa omsättningstillgångar **6 505 844** **12 463 573**

SUMMA TILLGÅNGAR **128 476 707** **129 478 296**



Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		70 722 534	70 722 534
Fond för yttre underhåll		6 775 000	6 325 000
Summa bundet eget kapital		77 497 534	77 047 534

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-7 934 380	-8 098 769
Årets resultat		-10 691 689	614 389
Summa ansamlad förlust		-18 626 069	-7 484 380
Summa eget kapital		58 871 465	69 563 154

Avsättningar

Övriga avsättningar	7	1 576 540	0
Summa avsättningar		1 576 540	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	63 876 413	57 203 378
Leverantörsskulder		1 589 974	353 883
Skatteskulder		918 098	870 408
Övriga skulder		100 353	225 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 543 864	1 262 119
Summa kortfristiga skulder		68 028 702	59 915 142

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

128 476 707 129 478 296

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna enligt underhållsplanen. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Stam- och fönsterbyte	50

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	0	0
Hyror bostäder	128 320	177 318
Hyror lokaler	3 614 162	3 509 620
Hyror parkering	279 000	279 000
	4 021 482	3 965 938

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Påminnelseavgift	540	900
Pantsättnings-/överlåtelseavgift	8 904	6 652
Andrahandsuthyrningsavgift	0	2 845
Utdelning Brandkontoret	246 600	283 590
Övriga ersättningar och intäkter	11 486	500
Ersättning försäkring	19 774	10 856
	287 304	305 343

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Reparation och underhåll	-32 205	-210 638
Underhåll huskropp	-9 761 138	0
Övriga fastighetskostnader	-20 393	-33 030
Fastighetsförsäkring	-47 648	-45 871
Fastighetsskatt	-482 279	-435 819
	-10 343 663	-725 358

Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-45 373	-28 492
El	-159 674	-122 822
Värme	-372 660	-441 196
Vatten och Avlopp	-95 325	-71 026
Sophämtning	-51 032	-45 234
Källsortering	-69 180	-51 988
Obl besiktningkost OVK,hiss	0	-10 604
Hisservice	-9 383	-9 224
Entrémattor	-8 255	-7 591
Kabel-tv	-14 397	-11 407
Bredband	-108 794	-111 013
Snöröjning	-2 699	-21 806
Fastighetsskötsel	-50 734	0
	-987 506	-932 403

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-31 344	-28 890
Konsultarvoden	-27 135	-6 201
Advokatkostnader	-234 469	-244 479
Ekonomisk förvaltning	-75 807	-71 097
Övrig förvaltning	-7 706	0
Avgifter bank	-2 988	-2 919
Föreningsavgifter	-4 976	-4 672
Förlikningskostnad		-325 000
	-384 425	-683 258

Not 7 Avsättningar

	2022	2021
Ev skatteskuld för räkenskapsåret 2020	-898 800	0
Ev skatteskuld för räkenskapsåret 2021	-677 740	0
	-1 576 540	0

Beloppen avser inkomstskatt och skattetillägg.

Not 8 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	-99 998	-100 000
Lön fastighetsskötare	0	-56 911
Sociala kostnader	-66 198	-48 357
	-166 196	-205 268

Not 9 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-587 131	-587 131
Ombyggnad	-133 457	-133 457
	-720 588	-720 588

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	111 044 370	111 044 370
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	111 044 370	111 044 370
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 752 007	-6 164 876
Årets avskrivningar enligt plan	-587 131	-587 131
Utgående avskrivning enligt plan	-7 339 138	-6 752 007
Planenligt restvärde vid årets slut	103 705 232	104 292 363
Taxeringsvärde		
Byggnad	55 600 000	46 600 000
Mark	95 400 000	71 000 000
	151 000 000	117 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	109 000 000	80 000 000
Lokaler	42 000 000	37 600 000
	151 000 000	117 600 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	13 345 695	13 345 695
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	13 345 695	13 345 695
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 599 171	-1 465 714
Årets avskrivningar enligt plan	-133 457	-133 457
Utgående avskrivning enligt plan	-1 732 628	-1 599 171
Planenligt restvärde vid årets slut	11 613 067	11 746 524
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	103 705 232	104 292 363
Ombyggnad	11 613 067	11 746 524
	115 318 299	116 038 887

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående arbete balkonger	0	36 600
Pågående arbete vind	6 652 564	1 076 736
Pågående arbete Coop	0	-137 500
	6 652 564	975 836

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	3,05	2023-02-15	17 466 505	17 567 481
SBAB	3,35	2023-06-19	7 744 761	7 774 777
SBAB	2,58	2023-01-23	12 607 822	12 680 723
SBAB	3,16	2023-02-24	4 977 062	5 011 304
SBAB	3,35	2023-06-19	5 364 665	5 385 455
SBAB	2,58	2023-01-23	8 733 098	8 783 638
SBAB	2,71	2023-11-01	6 982 500	
			63 876 413	57 203 378
Kortfristig del av långfristig skuld			63 876 413	57 203 378

Fastighetslån som villkorsändras inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristiga lån men kommer att förlängas vid förfall.

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	71 020 000	62 000 000
	71 020 000	62 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Färdigställande av entrén pågår och beräknas vara klart under maj 2023. Under året kommer även målning av trapphus färdigställas. Nya dörrar i källare med kortläsare kommer även att installeras. Upphandling av det planerade arbetet med vindkonverteringen pågår. Tak och yttre delar beräknas vara klara under senare delen på året. Inredning av vindsvåningen kommer ske i samråd med köpare. Projektet beräknas bli klart under våren 2024.

Skatteverket har 230215 godkänt omprövningsbeslut angående värdeminskningsskatt för beskattningsåren 2017, 2018 och 2019 varav föreningen till följd erhållit 471 262 kr. Skatteverket har även 230403 meddelat omprövningsbeslut för beskattningsåret 2021 där de fortsättningsvis bedömer föreningen att vara ett oäkta bostadsföretag. Föreningen har överklagat Skatteverkets beslut.

Underskrifter

Stockholm

Adam Fischer
Ordförande

Hans Peterstad

Thina Thudin

Olov Carlander

Lena Malmström

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll