

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Morellträdet 5

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 2022 och 2071.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att ökas närmaste åren

Från och med januari 2023 höjdes avgifterna med 5 % för att möta de ökade energikostnaderna och räntekostnaderna. Från och med juni 2023 höjs avgifterna med ytterligare 10%.

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 2002-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-31 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

Jeanette Johansson	Ordförande
Nam Fritz	Ledamot
Anders Lindström	Ledamot
Mikael Nilsson	Ledamot

Margaretha Englund                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Anna Stenberg	Ordinarie Extern	Mazars AB
Åsa Thelin	Suppleant Extern	Mazars AB

### Valberedning

Petra Meurlin  
Cecilia Rudels

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Morellträdet 5	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

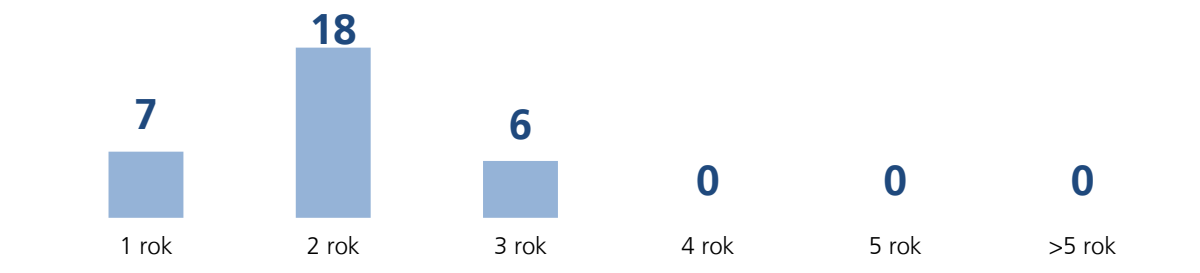
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 078 m<sup>2</sup>, varav 2 018 m<sup>2</sup> utgör boyta och 60 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Filmning av stammar	2022	
Fuktmätning i källarplan	2022	
Byte av tryckstegringspump	2022	
Målning av entré, golv i soprum, källare (ej förråd) och förbättring trapphus	2021	
Stamspolning	2021	
Invändig renovering av hissar	2021	
Installation av automatisk dörröppnare entrédörr	2021	
Renovering och målning trapphus	2020	
Byte av värmeväxlare	2020	
Reparation och underhåll av ventilation lokal	2020	
OVK	2018	OVK godkänd under 2018
Ventilation tvättstuga	2018	
Installation av takskydd	2017	
Nya postboxar	2016	
Stamspolning	2016	
Stamspolning	2015	
Renovering av tvättstuga	2015	
Upprustning av innergård	2014	
Ventilation: kontroll, rengöring och injustering, OVK	2014	
Målning av yttertak	2014	
Nybyggnation av balkonger och takaltan	2012	
Målning av portar	2011	
Målning av källare	2010 - 2011	
Byte av expansionskärl samt genomgång av samtliga radiatorer	2010	
Byte av tvättmaskin och mangel	2010	
Byte av värmeväxlare	2009	
Renovering och målning av fönster och balkongdörrar	2009	
Ventilation: kontroll, rengöring och injustering, OVK	2008 - 2010	
Målning och ny golvbeläggning i tvättstuga	2006	
Renovering av målningen i vänster trapphus	2006	
Renovering av gården	2004	
Byte av torktumlare, tvättmaskin och torkskåp	2004 - 2006	
Nyinstallation hiss	1986 - 1987	
Elstambyte	1986 - 1987	
Rörstambyte	1986 - 1987	Stamspolat 2012
Omputsning av fasad	1986 - 1987	
Renovering av balkonger	1986 - 1987	Även 2003
Nytt gårdsbjälklag	1986 - 1987	
Omläggning av tak	1986 - 1987	

Planerat underhåll	År
Införande av systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	2023
Dränering och tätning av grund mot gatan	2023
Förstudie renovering av fasad, fönster & balkonger	2023
Stampspolning	2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Nabo/Styrelsen
Internetleverantör/Kabel-TV	Com Hem/IP-only
Städning	KraftStäd
El	Skellefteå Kraft
Värme	Fortum

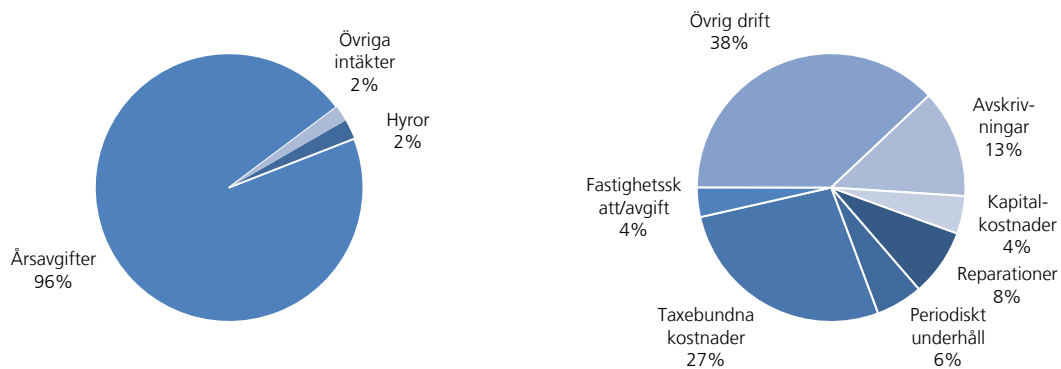
### Föreningens ekonomi

Det underhåll som planeras att utföras under 2023 ryms inom ramen för vad som sätts av till den yttre reparationsfonden. Den oförutsedda dräneringen av grunden som utfördes i februari/mars 2023 medförde att föreningen fick ta ett nytt banklån på 500 tkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>390 020</b>	<b>797 117</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 305 202	1 342 772
Finansiella intäkter	1 854	35
Balkongfond	40 176	0
Ökning av långfristiga skulder	465 596	0
	<b>1 812 828</b>	<b>1 342 807</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 396 199	1 639 445
Finansiella kostnader	77 420	64 198
Ökning av kortfristiga fordringar	8 001	1 612
Minskning av långfristiga skulder	0	34 404
Minskning av kortfristiga skulder	19 668	10 245
	<b>1 501 288</b>	<b>1 749 904</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>661 384</b>	<b>390 020</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>271 364</b>	<b>-407 097</b>

\*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

Under året har tryckstegringspumpen i källaren bytts ut, vi har infört sortering av matavfall då detta är ett krav från och med 2023. Filmning av stammarna har genomförts, för att se om det är aktuellt med ett stambyte. Resultatet av filmningen är att stammarna invändigt ser okej ut. Beslutades att grunden mot gatan ska dräneras och tätas då det är fuktpåslag utifrån i väggen i lokalen. På ordinarie föreningsstämma sommaren 2022 fick styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheterna att eventuellt förädla lokalen och vinden till bostäder. Det arbetet har påbörjats och ett förslag vilken väg föreningen ska välja, beräknas kunna presenteras på ordinarie föreningsstämma 2023.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	619	619	619	619
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	524	1 510	1 506	1 450
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 148	1 917	1 934	1 951
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	16	13	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	134	135	125	132
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	25	23	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	37	31	32	31
Soliditet (%)	89	90	90	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-388	-582	-223	-90
Nettoomsättning (tkr)	1 299	1 340	1 340	1 353

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 018 m<sup>2</sup> bostäder och 60 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	32 314 950	0	0	32 314 950
Upplåtelseavgifter	3 292 568	0	0	3 292 568
Kapitaltillskott	2 289 825	0	0	2 289 825
Fond för yttre underhåll	703 812	286 230	-340 351	757 933
Balkongfond	113 832	40 176	0	73 656
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 714 987</b>	<b>326 406</b>	<b>-340 351</b>	<b>38 728 932</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 060 036	-326 406	-241 612	-1 492 017
Årets resultat	-387 690	-387 690	581 963	-581 963
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 447 726</b>	<b>-714 096</b>	<b>340 351</b>	<b>-2 073 981</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>36 267 261</b>	<b>-387 690</b>	<b>0</b>	<b>36 654 951</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-387 690
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 773 806
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-286 230
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 447 726</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	95 300
Reservering till fond för yttre underhåll utöver stadgar	-213 770
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 566 196</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 298 997	1 340 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 205	2 420
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 305 202</b>	<b>1 342 772</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-989 645	-1 266 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-319 164	-293 485
Personalkostnader	Not 6	-87 391	-79 836
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 127	-221 127
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 617 327</b>	<b>-1 860 572</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-312 125</b>	<b>-517 800</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 854	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 420	-64 198
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-75 566</b>	<b>-64 163</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-387 690</b>	<b>-581 963</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-387 690</b>	<b>-581 963</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	40 143 255	40 356 860
Maskiner	Not 9	46 389	53 911
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 189 644</b>	<b>40 410 771</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>40 189 644</b>	<b>40 410 771</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 012	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	719 564	447 211
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>726 576</b>	<b>447 211</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		74	74
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>74</b>	<b>74</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>726 650</b>	<b>447 285</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 916 294</b>	<b>40 858 056</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 607 518	35 607 518
Kapitaltillskott		2 289 825	2 289 825
Fond för yttre underhåll	Not 11	703 812	757 933
Balkongfond		113 832	73 656
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 714 987</b>	<b>38 728 932</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 060 036	-1 492 017
Årets resultat		-387 690	-581 963
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 447 726</b>	<b>-2 073 981</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 267 261</b>	<b>36 654 951</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 061 075	3 273 224
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 061 075</b>	<b>3 273 224</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 273 224	595 479
Leverantörsskulder		82 731	114 971
Skatteskulder		119 268	115 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	112 735	104 203
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 587 958</b>	<b>929 881</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 916 294</b>	<b>40 858 056</b>

## 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 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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Markanläggning	20 år	20 år
Balkonger	40 år	40 år
Bredband	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 248 976	1 248 767
Hyror lokaler	31 441	90 593
Kabel-TV intäkter	317	936
Överlåtelse/pantsättning	12 317	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 930	0
Öresutjämning	16	56
	<b>1 298 997</b>	<b>1 340 352</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	2 467	0
Försäkringsersättning	0	2 420
Återbäring försäkringsbolag	2 530	0
Övriga intäkter	1 208	0
	<b>6 205</b>	<b>2 420</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 431	36 648
	Fastighetsskötsel beställning	4 307	1 067
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	41 969	41 788
	Snöröjning/sandning	5 061	12 112
	Städning entreprenad	53 028	52 356
	Mattvätt/Hyrmattor	6 513	5 915
	Hissbesiktning	3 793	3 714
	Gemensamma utrymmen	3 380	0
	Gård	393	7 975
	Serviceavtal	12 772	11 611
	Förbrukningsmateriel	0	2 055
	Brandskydd	0	401
		<b>169 647</b>	<b>175 642</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	17 222	24 438
	Tvättstuga	6 983	9 885
	Entré/trapphus	11 130	41 629
	Lås	0	12 103
	VVS	63 814	58 301
	Värmeanläggning/undercentral	3 382	4 375
	Ventilation	2 225	14 863
	Elinstallationer	3 713	10 548
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 444	0
	Hiss	7 672	12 040
	Fasad	0	23 225
	Mark/gård/utemiljö	16 462	0
	Vattenskada	3 000	0
		<b>137 047</b>	<b>211 407</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	38 750
	Entré/trapphus	0	301 601
	Värmeanläggning	89 250	0
	Hiss	6 050	0
		<b>95 300</b>	<b>340 351</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	47 082	33 102
	Värme	278 171	280 367
	Vatten	55 367	52 018
	Sophämtning/renhållning	50 611	34 305
	Grovsopor	28 579	28 179
		<b>459 810</b>	<b>427 971</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	52 790	43 723
	Samfällighetsavgift	4 488	0
	Kabel-TV	9 374	8 951
		<b>66 652</b>	<b>52 674</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>61 189</b>	<b>58 079</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>989 645</b>	<b>1 266 124</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Juridiska åtgärder	30 938	109 220
	Hysesförluster	105 744	1
	Revisionsarvode extern revisor	35 000	29 250
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	4 115	0
	Fritids- och trivselkostnader	870	0
	Förvaltningsarvode	84 754	82 920
	Administration	24 122	1 958
	Konsultarvode	27 951	64 546
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 220	5 140
		<b>319 164</b>	<b>293 485</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	69 750	62 000
	Sociala kostnader	17 641	17 836
		<b>87 391</b>	<b>79 836</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	128 091	128 091
	Förbättringar	63 411	63 411
	Markanläggning	22 103	22 103
	Maskiner	7 523	7 523
		<b>221 127</b>	<b>221 127</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	43 482 505	43 482 505
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>43 482 505</b>	<b>43 482 505</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 125 645	-2 912 040
	Årets avskrivningar enligt plan	-213 605	-213 605
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 339 250</b>	<b>-3 125 645</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>40 143 255</b>	<b>40 356 860</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 790 000	14 790 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	31 561 000	28 450 000
	Taxeringsvärde mark	63 849 000	55 835 000
		<b>95 410 000</b>	<b>84 285 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	94 000 000	83 000 000
	Lokaler	1 410 000	1 285 000
		<b>95 410 000</b>	<b>84 285 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	156 725	156 725
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>156 725</b>	<b>156 725</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-102 814	-95 291
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 522	-7 522
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-110 336</b>	<b>-102 813</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>46 389</b>	<b>53 912</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	58 254	57 265
	Klientmedel hos SBC	222 523	389 946
	Räntekonto hos SBC	438 787	0
		<b>719 564</b>	<b>447 211</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	757 933	787 238
	Reservering enligt stadgar	286 230	252 855
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-340 351	-282 160
	<b>Vid årets slut</b>	<b>703 812</b>	<b>757 933</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	2,660 %	561 075	561 075	2027-03-30
	Handelsbanken	1,640 %	1 249 058	1 262 186	2023-03-01
	Handelsbanken	1,640 %	2 024 166	2 045 442	2023-03-01
	Handelsbanken	2,760 %	500 000	0	2027-04-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 334 299</b>	<b>3 868 703</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 273 224	-595 479	
			<b>1 061 075</b>	<b>3 273 224</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 162 279 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 beläning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 827 000	11 827 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	3 502	773
	Avgifter och hyror	0	103 430
	Avgifter och hyror	109 233	0
		<b>112 735</b>	<b>104 203</b>

## Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Under 2023 kommer en förstudie gällande renovering av fasad, fönster och balkonger ske. Källargolvet kommer att målas om då färgen som användes vid förra ommålningen är för tät. Grunden mot gatan kommer att dräneras och tätas under februari/mars. Utöver detta kommer stammarna okulärbesiktigas så vi kan göra en slutlig bedömning av eventuellt stambyte, stamspolning kommer utföras och besiktning av originalbalkongerna kommer ske. Föreningen har beslutat att anlita ett företag som heter Brandsäkra som får i uppdrag att sköta föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA). Slutligen kommer förstudie påbörjas av vad föreningen måste göra för att anpassa sig till de ökade krav på avfallshantering som kommer börja gälla från 2024.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Jeanette Johansson  
Ordförande

Nam Fritz  
Ledamot

Anders Lindström  
Ledamot

Mikael Nilsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Signera bokslut-fb-6173-2023-05-31.pdf**





Unikt dokument-id:

31a00318-82ff-4267-a319-ff2caa73b2d5

Dokumentets fingeravtryck:

9fcea210303894c9c1db5a96df2d0ce7a0b098f3eca053dfcdf6b94b9c0d2cc39bfb7e357a75995511d6a693b2567ffd7a98bb548daa15af263ba71252f95145

## Undertecknare

 <p><b>Mikael Nilsson</b> Morellträdet 5 (6173)</p> <p>E-post: mikael.nilsson@bakertilly.se Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 81.226.128.100</p>	<p>Undertecknad med BankID: MIKAEL NILSSON (19820329****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-31 20:41:43 UTC</p> 
 <p><b>Anders Lindström</b> Morellträdet 5 (6173)</p> <p>E-post: anders9yy@gmail.com Enhet: Chrome 114.0.5735.50 on iPhone iOS 16.5 (smartphone) IP nummer: 80.216.20.186</p>	<p>Undertecknad med BankID: ANDERS LINDSTRÖM (19620329****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-31 20:42:29 UTC</p> 
 <p><b>Jeanette Johansson</b> Morellträdet 5 (6173)</p> <p>E-post: jeanette.johansson@brandedstories.se Enhet: Safari 16.4 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 151.177.102.91</p>	<p>Undertecknad med BankID: Eva Jeanette Johansson (19690930****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-06-01 06:48:10 UTC</p> 
 <p><b>Nam Fritz</b> Morellträdet 5 (6173)</p> <p>E-post: nam.fritz@gmail.com Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 147.161.188.176</p>	<p>Undertecknad med BankID: Nam Fritz (19721228****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-06-01 07:23:58 UTC</p> 





## Undertecknare



**Anna Stenberg**

**Morellträdet 5 (6173)**

E-post: [anna.stenberg@mazars.se](mailto:anna.stenberg@mazars.se)

Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP nummer: 89.253.95.55

Undertecknad med BankID: ANNA  
STENBERG (19660107\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-06-01 07:35:57 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2023-06-01 07:35:57 UTC**



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

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2023-06-01 07:35:57 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Anna Stenberg (anna.stenberg@mazars.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 89.253.95.55 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-01 07:35:52 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Anna Stenberg (anna.stenberg@mazars.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 89.253.95.55 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-01 07:34:59 UTC

Dokumentet lästes igenom av Anna Stenberg (anna.stenberg@mazars.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 89.253.95.55 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-01 07:34:35 UTC

Dokumentet öppnades av Anna Stenberg (anna.stenberg@mazars.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 89.253.95.55 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-01 07:34:35 UTC

Dokumentet öppnades av Anna Stenberg (anna.stenberg@mazars.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 89.253.95.55 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-01 07:24:06 UTC

Dokumentet skickades till Anna Stenberg (anna.stenberg@mazars.se)  
Enhet: ()

2023-06-01 07:23:58 UTC

Dokumentet signerades av Nam Fritz (nam.fritz@gmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 147.161.188.176 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-01 07:23:52 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Nam Fritz (nam.fritz@gmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 147.161.188.176 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-01 07:23:10 UTC

Dokumentet öppnades av Nam Fritz (nam.fritz@gmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 80.216.81.186 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-01 06:48:10 UTC

Dokumentet signerades av Jeanette Johansson (jeanette.johansson@brandedstories.se)  
Enhet: Safari 16.4 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 151.177.102.91 - IP Plats: Vagnhaerad, Sweden

2023-06-01 06:48:05 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Jeanette Johansson (jeanette.johansson@brandedstories.se)  
Enhet: Safari 16.4 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 151.177.102.91 - IP Plats: Vagnhaerad, Sweden

2023-05-31 21:05:03 UTC

Dokumentet lästes igenom av Jeanette Johansson (jeanette.johansson@brandedstories.se)  
Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil)  
IP nummer: 151.177.102.91 - IP Plats: Vagnhaerad, Sweden



2023-05-31 20:56:46 UTC Dokumentet öppnades av Jeanette Johansson (jeanette.johansson@brandedstories.se)  
Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil)  
IP nummer: 151.177.102.91 - IP Plats: Vagnhaerad, Sweden

2023-05-31 20:42:29 UTC Dokumentet signerades av Anders Lindström (anders9yy@gmail.com)  
Enhet: Chrome 114.0.5735.50 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil)  
IP nummer: 80.216.20.186 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-31 20:42:23 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Anders Lindström (anders9yy@gmail.com)  
Enhet: Chrome 114.0.5735.50 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil)  
IP nummer: 80.216.20.186 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-31 20:41:43 UTC Dokumentet signerades av Mikael Nilsson (mikael.nilsson@bakertilly.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 81.226.128.100 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-31 20:41:38 UTC Dokumentet lästes igenom av Anders Lindström (anders9yy@gmail.com)  
Enhet: Chrome 114.0.5735.50 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil)  
IP nummer: 80.216.20.186 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-31 20:41:38 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Mikael Nilsson (mikael.nilsson@bakertilly.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 81.226.128.100 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-31 20:41:13 UTC Dokumentet lästes igenom av Mikael Nilsson (mikael.nilsson@bakertilly.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 81.226.128.100 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-31 20:40:36 UTC Dokumentet öppnades av Anders Lindström (anders9yy@gmail.com)  
Enhet: Chrome 114.0.5735.50 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil)  
IP nummer: 80.216.20.186 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-31 20:38:24 UTC Dokumentet öppnades av Mikael Nilsson (mikael.nilsson@bakertilly.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 81.226.128.100 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-31 20:37:28 UTC Dokumentet skickades till Nam Fritz (nam.fritz@gmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-31 20:37:27 UTC Dokumentet skickades till Mikael Nilsson (mikael.nilsson@bakertilly.se)  
Enhet: ()

2023-05-31 20:37:26 UTC Dokumentet skickades till Jeanette Johansson (jeanette.johansson@brandedstories.se)  
Enhet: ()

2023-05-31 20:37:25 UTC Dokumentet skickades till Anders Lindström (anders9yy@gmail.com)  
Enhet: ()





2023-05-31 20:37:23 UTC

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

2023-05-31 20:37:12 UTC

Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()  
IP nummer: 51.12.128.141



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