Årsredovisning 2021

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vindö med organisationsnummer 702001-3970 i Stockholms kommun, bildad år 1960, avger härmed redovisning för tiden 1 januari – 31 december 2021, föreningens 62:a verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden - bostadsrätt.

Föreningens fastighet

Fastigheten Vindö 1 i Stockholms kommun, Farsta församling, förvärvades 1957-01-05. Den består av två flerbostadshus i 8 våningar och 6 portar. Husen har totalt 138 upplåtna bostadsrätter varav 127 bostadslägenheter och 1 lokal samt 10 garage. Det finns även 9 lokaler upplåtna med hyresrätt. Total boyta är 9 695 m² och tomtytan är 8 089 m².

Lägenhetsfördelning

14 st 1 rum+kokvrå, **3** st 1 rum+kök, **32** st 2 rum+kök, **32** st 3 rum+kök, **32** st 4 rum+kök, **14** st 6 rum+kök

Garage och parkeringsplatser

Till fastigheten hör 10 garage upplåtna med bostadsrätt, samt två som används av föreningen som förråd respektive återvinningsrum. Dessutom finns 59 bilplatser utomhus, varav 28 har el för motorvärmare. Parkeringsplatserna upplåts med hyresrätt.

Lokaler	Yta m²	Löptid t o m	Förlängningsperiod
Tandläkare	115	Bostadsrätt	Permanent
Damfrisering	60	2022-09-30	Blir vakant efter september 2022
Snickerilager	35	2024-09-30	Vart tredje år
Fotvård	115	2022-09-30	Varje år
Möbellager	110	2024-09-30	Vart tredje år
Hembygdsförening	24	2023-09-30	Vart tredje år
SPF	20	2022-09-30	Vart tredje år
Backab	142	2022-08-31	Vart fjärde år
Syateljé / litet kontor	9	-	Blir vakant från och med 1 januari 2022
Antennanläggning	6	2022-09-30	Vart tredje år

I varje hus finns tvättstuga med torkrum och mangelrum. Varje hus har också ett återvinningsrum. Det finns två cykelrum mot gården. I gårdsportarna finns även utrymmen för barnvagnar och rollatorer. 24 små förrådsutrymmen hyrs ut till de som bor eller har verksamhet i husen. År 2022 avses ett byggas om till nytt barnvagns- och rollatorförråd innanför porten mot parkeringen. Ett annat är tillfälligt cykelrum under rörarbetet. Husen har tre skyddsrum som används till källarförråd samt cykelförvaring.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter samt försäkring mot ohyra, och ansvarsförsäkring för styrelse.

Genomförda åtgärder

(för äldre år står enbart åtgärder som fortfarande är relevanta)
1994 Fasadrenovering med tilläggsisolering.
1996 Renovering av föreningens hissar (ombyggnader skedde fram till våren 1997).
1999 Tak över piskbalkonger.
2000 PCB-inventering.
2003 Källargångar renoverade.
2005 Föreningens entréer och trapphus renoverade.
2008 Fasadrengöring av båda hus.
2008 Undercentralerna för fjärrvärme renoverade.
2009 Radonmätning utförd.
2010 Tvättstugorna renoverade med nya tvättmaskiner.
2011 Samtliga kallvattenrör i källargångarna utbytta.
2011 Avloppsrör infodrade för takens dagvatten, i ettor, samt en stam i fyrorna i port 20 och 34.
2011 Fiber indragen av Telia, som även byggde fastighetsnät med Ethernet.
2012 Fiber indragen av STOKAB.
2012 Avloppsrören i port 30-38 infodrade.
2012 Byte termostater och inreglering värme.
2013 Avloppsrören i port 18-22 infodrade.
2014 Invändig målning/putsreparationer och dörrbyten i trapphus och källare.
2016 Nya rör i mark för fjärrvärme dragna av Fortum.
2017 Ny asfaltskant ena sidan av gårdsparkering, nya linjer alla parkeringsplatser.
2017 Nya kall- och varmvattenstammar till 30A, 30B och i port 32.
2017 Obligatorisk ventilationskontroll genomförd.
2017 Skyddstak mot snöras byggda över sidodörrar.
2018 Nya kall- och varmvattenstammar till port 34, garage samt lokaler i port 36 och 38.
2018 Byte till LED-belysning med batteribackup i trapphuset för port 34.
2018 Övervakningskameror sattes upp i återvinningsrum.
2018 Fasadtvätt med högtryck på Torsbygatan 30-38.
2018 Invändig högtrycksspolning av avloppsrör, samt videoinspektion för garantiförlängning.
2019 Nya kall- och varmvattenstammar till port 36. Nio lägenheter i port 18 blev också klara.
2019 Renovering av lekplatsens fallskyddsområden och grusyta, komplettera med nya lekredskap.
2019 Uppdatering av takets fallskyddsutrustning till ny standard.
2019 Målning av plåt på hustaken.
2019 Byte till LED-belysning med batteribackup i trapphus för port 32 och 36, samt 18-22.
2019 Ytterbelysning på husen allmänt förbättrad och uppdaterad med LED-armaturer.
2019 Entrédörrar från husens baksida till källargångar bytta.
2019 Energideklaration utförd.
2020 Nya kall- och varmvattenstammar till 15 lägenheter i port 18, samt påbörjat för 8 i port 20.
2021 Fasadtvätt med högtryck på skuggsidan av Torsbygatan 18-28.
2021 Nya kall- och varmvattenstammar till port 20, samt de 8 treorna i port 22.
2021 Byte av hissar i port 18, 34, 20, 36 samt 22.

Övrig föreningsverksamhet under 2021

På grund av covid-19 gjordes flera anpassningar av verksamheten. Städdag på gården ställdes in och ersattes genom att medlemmar arbetade löpande under året.
Extrastämma om solpaneler och valberedning inför ordinarie stämma genomfördes 2021-03-17.
Ordinarie stämma senarelades till 2021-11-17.
Container för grovsopor har tillhandahållits.

Verksamhet under det kommande året 2022

Byte av hissar avslutas i port 32.
Byten av rör för kall- och varmvatten avslutas i port 22 hos tandläkare, de sju sexorna samt hyrd lokal.
Fortsatta byten till LED-belysning i källarvåningar och utökad belysning på gården.
Vidare lekplatsarbete.
Laddstationer vid parkeringsplatser utomhus.
Solpaneler på våra plåttak, därefter byte av takduk på yttre delen av våra tak.
Byte av fastighetens centrala låssystem.
Bostadsnära förpackningsinsamling inom tomten, samt nya behållare för hushålls- och matavfall.
Markarbeten för vattenavrinning vid Torsbygatan 38, planteringsyta vid port 18, samt tillföra nya parkeringsplatser där avfallsbehållare försvinner på gården.

Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	590	590	590	590	590	590	590	590	578	562
Lån/m² bostadsrättsyta	1202*)	413	206	0	122	122	227	342	439	253
Elkostnad/m² totalyta	28	19	22	22	16	15	15	16	19	18
Värmekostnad/m² totalyta	104	96	92	89	99	102	100	103	112	108
Vattenkostnad/m² totalyta	14	12	13	10	13	13	13	11	13	13

Sedan 2019 är taxeringsvärde 152 510 000 kr, varav mark 65 980 000 kr och byggnad 86 530 000 kr.
*) 2021 rättas "bostadsrättsyta" att ta med bostadsrättslokaler: tandläkare 114,5 m², 10 garage 177 m², totalt 9985 m².

Föreningens ekonomi

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	6 485	6 486	6 560	6 526	6 497	6 432	6 438	6 463	7 899	6 785
Rörelseresultat tkr	1205	1 176	283	1 322	1 071	1 508	1 387	193	1 205	-366
Resultat efter finansiella poster tkr	1122	1 148	281	1 315	1 058	1 487	1 335	87	1 106	-129
Balansomslutning tkr	31 876	21 816	18 635	16 560	15 817	15 015	14 357	14 371	14 922	13 290
Årsavgift för bostäder kr/kvm	587	587	587	587	587	587	587	587	576	559
Fond för yttre underhåll tkr	4 655	4 464	5 398	5 820	5 495	5 144	4 819	4 494	4 169	3 740

Kommande stora markarbeten på tomten kommer att räknas av mot belopp i fond för yttre underhåll.
Styrelsen har i budgeten för 2022 räknat med oförändrade avgifter för bostadsrätter.
Tomträttsavgälden för år 2021 var oförändrad 592 600 kronor.

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har utförts av Fastighetsägarna Service AB. Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har utförts av Aphos Förvaltnings AB.

Föreningsfrågor

Föreningens 164 medlemmar 2021-12-31 inkluderade de med bostadsrätt till våra bostadslägenheter (vissa av dessa bostadsrätter har delat ägande, med fler än en medlem i föreningen, medan två innehades av dödsbon utan medlemskap), samt en juridisk person som medlem med bostadsrätt till lokal. De tio bostadsrätterna för garage ska alltid innehas av medlemmar som också har bostad i huset. Under året har 8 bostäder och ett garage överlåtits.

Föreningen är medlem i samarbetsorganisationerna Fastighetsägarna och Bostadsrätterna. Under året har föreningen ej haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-11-17 bestått av:
Patrik Willhans ordförande
Anders Dovervik sekreterare
Torbjörn Fröjd ledamot
Tomas Ericsson ledamot
Ali Aliev ledamot

Hans Lindström suppleant
Inger Eriksson suppleant
Richa Soni Rai suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, eller gemensamt av två ordinarie ledamöter.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten. Delar av styrelsen deltog också i flera arbetsmöten angående rörarbete, solpaneler samt hissar. Arvode till styrelsen utgår enligt stämmans beslut. För styrelsens arbete har en ansvarsförsäkring tecknats.

Styrelsen kan kontaktas via styrelse@brfvindo.se samt med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i portarna och på hemsidan, www.brfvindo.se.

Revisorer

Företaget Mazars AB valdes på stämman 2021 till revisionsfirma i egenskap av företag i stället för att stämman valde enskilda revisorer på företaget som vi gjort tidigare år.

Internrevisor

Denise Ask Nunes ordinarie
Johan Palm suppleant

Valberedning inför 2022

Inför stämma 2022 valdes Marianne Billgren (sammankallande), Mirjana Zivic och Nina Sandberg.

Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos dåvarande Överståthållarämbetet 1960-09-17.
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-30.

Förändring eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	655 240	347 526	4 463 543	9 968 526	1 148 162	16 582 998
Resultatdisposition beslutad på föreningsstämma 2021-11-17:						
- avsättning till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000		
- återfört från fond för yttre underhåll			-108 914	108 914		
- balanseras i ny räkning				1 148 162	-1 148 162	
Årets resultat					1 122 089	1 122 089
Belopp vid årets utgång	655 240	347 526	4 654 629	10 925 602	1 122 089	17 705 087

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	*Belopp i kr*
Balanserat resultat	10 925 602
Årets resultat	1 122 089
Totalt	12 047 691
Disponeras enligt följande	
- avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
- återfört från fond för yttre underhåll, för större underhåll	-31 679
- balanseras i ny räkning	11 779 370
Summa	12 047 691

Små åtgärder som återkommer med liknande belopp år efter år räknar vi som del av årets löpande kostnader i budget. Stora investeringar skrivs av under sin framtida tekniska livslängd. Vissa underhållsåtgärder sker sällan och bör periodiseras, men passar inte för avskrivning. Dessa hanteras genom att motsvarande belopp bokfört i fond för yttre underhåll återförs det år åtgärden utförts. Under 2021 inträffade få åtgärder vi valt att räknas mot fond för yttre underhåll, mer specifikt 31 679 kr för inledande tillverkning av **staket** att sätta runt lekplatsen. Tvätt av baksidefasad Torsbygatan 18-28 genomfördes, men faktura hade inte inkommit när 2021 års bokföring avslutades. De förväntade 137500 kr för det arbetet var planerat att räknas av mot fond, men ingår inte i denna redovisning.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Tillkommande händelser efter årsskiftet, av vikt för ekonomi

Under februari 2022 togs lån på ytterligare 4 miljoner kr inför avslutande arbete med hissar och rör.

Avskrivningar för Vindö enligt K3, år 2014 till 2017

När K3-redovisning infördes 2014 summerade dåvarande förvaltare allt (ännu icke avskrivet) bokfört värde inom våra byggnader. Det fördelades i byggnadskomponenter enligt schablon, samt enstaka investeringar hänförliga till viss komponent. Efter uppdelning har varje komponent skrivits av för sig.

Komponent	Årlig avskrivning 2014 till 2017	Bokfört värde 2014-12-31	Bokfört värde 2015-12-31	Bokfört värde 2016-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
Stomme och grund	14 077	605 316	591 239	577 162	563 085
Övrigt	28 154	1 210 632	1 182 478	1 154 324	1 126 170
Fönster	14 077	605 316	591 239	577 162	563 085
El	17 596	404 717	387 121	369 525	351 929
Värme, sanitet	23 462	539 623	516 160	492 698	469 236
Stammar (infodrat avlopp)	211 157	4 856 605	4 645 448	4 434 291	4 223 134
Fasad (bytt 1993-94)	398 852	1 196 555	797 703	398 851	0
Balkonger	15 641	46 924	31 282	15 641	0
Ventilation	15 641	46 924	31 282	15 641	0
Hiss	15 641	46 924	31 282	15 641	0
Tak	15 641	46 924	31 282	15 641	0

Om någon komponent (äldre schablonindelad eller nytillkommen) byts innan den är färdigavskriven, ska det oavskrivna restbeloppet för den komponenten bokföras som en kostnad när bytet sker. I den schablonberäkning FFAB använde uppskattades teknisk livslängd lågt för vissa komponenter där byte eller annan stor investering kunde komma tidigt. Dessa blev färdigavskrivna 2017. Inför 2018 hade resterande schablonkomponenter 20 respektive 40 års avskrivning kvar, med samma årliga belopp.

Avskrivningar för Vindö fortsätter enligt K3-modellen, efter 2017

Sedan 2017 har vi haft de första investeringarna i nya komponenter efter införandet av K3, då byte av stammar för kall- och varmvatten inleddes. De bytta kall- och varmvattenstammarna skrivs av med en komponent **per port**, och förväntad teknisk livslängd på 50 år. Totalsumman avskrivet per år har ökat successivt. Komponenter som tillkommer 2022 är hissar, låssystem, avfallsbehållare, solpaneler och laddplatser. Var och en skrivs av över egen förväntad teknisk livslängd (eller tid till förväntat byte).

Komponent	Årlig avskrivning	Bokfört värde 2018-12-31	Bokfört värde 2019-12-31	Bokfört värde 2020-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Stomme och grund	14 077	549 008	534 931	520 854	506 777
Övrigt	28 154	1 098 016	1 069 862	1 041 708	1 013 554
Fönster	14 077	549 008	534 931	520 854	506 777
El	17 596	334 333	316 737	299 141	281 545
Värme, sanitet	23 462	445 771	422 308	398 845	375 382
Stammar (infodrat avlopp)	211 157	4 011 977	3 800 820	3 589 663	3 378 506
Kall&VV-stam Torsbyg.32	42 400	2 077 583	2 035 183	1 992 783	1 950 383
Kall&VV-stam Torsbyg.34	73 830	3 691 488	3 617 658	3 543 828	3 469 998
Kall&VV-stam Torsbyg.36	52 386		2 593 089	2 540 703	2 488 317
Kall&VV-stam Torsbyg.18	67 756			3 342 636	3 274 879

Stammarna för Torsbygatan 32 blev klara under december 2017 och avskrevs med helt årsbelopp första året 2018. Torsbygatan 34 färdigställdes nära årsskiftet 2018/2019 och avskrevs med helt årsbelopp första året 2019. Vid Torsbygatan 36 blev stammarna klara till halvårsskiftet 2019 och avskrevs med 26 192 kr det året, och hade därför 49½ år kvar vid årsskiftet. Torsbygatan 18 blev klart ca fyra månader in i 2020 och fick 45 171 kr avskrivet det året, och hade 49⅓ år kvar vid årsskiftet. Torsbygatan 20 avslutades i slutet av 2021, avskrivning påbörjas med helt årsbelopp år 2022. Den sista kall- och varmvattenstammen i Torsbygatan 22 avslutas första halvåret 2022.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	*2*	6 481 287	6 486 021
Övriga rörelseintäkter		3 827	-
		6 485 114	6 486 021
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*3*	-4 010 172	-3 188 488
Reparationer och underhåll	*3*	-	-768 338
Fastighetsskatt		-240 393	-236 583
Övriga externa kostnader	*4*	-242 820	-594 620
Personalkostnader och arvoden	*5*	-241 957	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-544 894	-522 309
Rörelseresultat		1 204 879	1 175 682
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		589	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 379	-27 520
Resultat efter finansiella poster		1 122 089	1 148 162
Resultat före skatt		1 122 089	1 148 162
Årets resultat		1 122 089	1 148 162

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	*6*	17 246 126	17 791 021
Pågående nyanläggningar	*7*	13 387 818	2 648 491
		30 633 944	20 439 512
Summa anläggningstillgångar		30 633 944	20 439 512
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 772	25 800
Övriga fordringar	*8*	663 953	397 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		467 956	929 989
		1 164 681	1 352 992
Kassa och bank	*9*	77 639	23 135
Summa omsättningstillgångar		1 242 320	1 376 127
SUMMA TILLGÅNGAR		31 876 264	21 815 639

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		655 240	655 240
Fond för yttre underhåll		4 654 629	4 463 543
Upplåtelseavgifter		347 526	347 526
		5 657 395	5 466 309
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		10 925 602	9 968 526
Årets resultat		1 122 089	1 148 162
		12 047 691	11 116 688
Summa eget kapital		17 705 086	16 582 997
Långfristiga skulder	*10*		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 000 000	4 000 000
		12 000 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 503 651	469 192
Skatteskulder		15 177	25 905
Övriga skulder		53 985	117 238
Förutbetalda hyror och årsavgifter		293 910	411 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		304 455	208 817
		2 171 178	1 232 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 876 264	21 815 639

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Skatt
Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad, Stomme	0,89%
Stammar	2,23%
Värme, sanitet	2,23%
El	2,23%
Fönster	1,79%
Övrigt	1,91%
Stammar Torsbygatan 32	2,0%
Stammar Torsbygatan 34	2,0%
Stammar Torsbygatan 36	2,0%
Stammar Torsbygatan 18	2,0%

Övriga tillgångar och skulder
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll
Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Årsavgifter, bostadsrätter, garage	5 902 412	5 886 408
Hyresintäkter, lokaler	413 961	397 750
Hyresintäkter, parkering	147 600	
Hyresintäkter övrigt		167 705
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 374	-
Övriga intäkter	-60	34 158
Summa	**6 481 287**	**6 486 021**

Not 3 Driftskostnader

Driftskostnader		
Övriga driftskostnader		263 249
Fastighetsskötsel	103 071	91 369
Städning	273 435	235 779
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 810	-
Yttre skötsel sommar, trädgårdsskötsel	177 717	167 018
Yttre skötsel vinter, snöröjning sand	125 229	45 034
Reparationer	340 439	
El	306 273	208 620
Uppvärmning	1 119 658	1 035 645
Vatten	151 088	130 844
Sophämtning	189 296	139 898
Försäkringspremie	206 560	203 072
Tomträttsavgäld	592 600	592 600
Kabel-tv/Bredband	299 385	-
Fastighetsskötsel (fast avtal teknisk förvaltare)		75 360
	3 907 561	3 188 488
Reparationer och Underhåll		
Underhåll fastigheter	101 963	551 188
Underhåll ventilationsanläggningar		33 216
Underhåll värmeanläggningar		1 427
Underhåll elanläggningar		31 876
Underhåll hissar		40 086
Underhåll tvättstugor	648	110 545
	102 611	768 338
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**4 010 172**	**3 956 826**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-12-31	*2020-12-31*
Styrelsearvoden *(redovisas för 2021 i not 5)*		201 011
Övriga arvoden *(redovisas för 2021 i not 5)*		24 000
Sociala avgifter *(redovisas för 2021 i not 5)*		55 062
Övriga administrativa kostnader	32 264	71 542
Revisionarvode	-10 000	68 625
Fastighetsförvaltning (fast avtal ekonomisk förvaltare)	162 782	174 380
Övriga förvaltningskostnader	15 634	
Panter och överlåtelser	29 156	
Medlemsavgifter till branschorganisationer	12 984	
Summa	**242 820**	**594 620**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Arvoden samt sociala kostnader

			Se not 4
Styrelsearvoden	*(redovisades efter 2020 i not 4)*	162 152	201 011
Löner	*(redovisades efter 2020 i not 4)*	30 000	24 000
Sociala kostnader	*(redovisades efter 2020 i not 4)*	49 805	55 062
		241 957	**280 073**

Medelantalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	37 986 893	37 986 893
	37 986 893	37 986 893
Ackumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-20 195 872	-19 673 563
-Årets avskrivning enligt plan	-544 895	-522 309
	-20 740 767	-20 195 872
Redovisat värde vid årets slut	17 246 126	17 791 021
Taxeringsvärde		
Byggnader	86 530 000	86 530 000
Mark	65 980 000	65 980 000
	152 510 000	152 510 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

Vid årets början:		
- hissar	897 600	897 600
- stambyte 20	1 313 149	1 313 149
- stambyte 22	437 742	437 742
Investeringar:		
- hissar pågår	6 608 498	
- stambyte 20 pågår	2 709 802	
- stambyte 22 pågår	1 385 902	
- ny avfallshantering pågår	35 125	
Redovisat värde vid årets slut	13 387 818	2 648 491

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Klientmedelskonto hos Fastighetsägarna	663 953	397 056
Skattekonto	-	147
	663 953	**397 203**

Underskrifter

Stockholm 28/11 2022

Willhans, Patrik
Styrelseledamot, ordförande

Dovervik, Anders
Styrelseledamot

Fröjd, Torbjörn
Styrelseledamot

Aliev, Ali
Styrelseledamot

Tomas Ericsson
Styrelseledamot

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 28/11 2022.

Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

Denise Ask Nunes
Intern revisor