

Årsredovisning för  
**Brf Östermalmstorg 5**

769603-4581

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-17
Resultaträkning	18
Balansräkning	19-20
Noter	21-24
Noter till resultaträkning	22-23
Övriga noter	25
Underskrifter	25

SR  
AZ  
MO

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen samt kort historik

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08 när fastigheten fortfarande ägdes av Familjebostäder AB. I december 2009 beslutade Familjebostäders styrelse att erbjuda Föreningen att förvärva tomträtten med tillhörande fastighet. En ekonomisk plan för Föreningen upprättades den 26 april 2010. Vid köpstämman den 11 maj 2010 röstade en stor majoritet ja till erbjudandet från Familjebostäder AB att få köpa fastigheten för ombildning till bostadsrätter. Den 24 juni 2010 förvärvade Föreningen fastigheten Krejaren 19 för köpeskillingen 175 miljoner kronor. Tillträdet skedde samma dag.

Ekonomisk förvaltning av fastigheten sker sedan den 1 januari 2015 genom Fastighetsägarna Stockholm Service AB som också enligt avtal svarar för trappstädningen. För den tekniska fastighetsförvaltningen finns sedan 1 april 2019 avtal med Björkenäs Fastighetservice AB (BFS - Sören Lindblom).

Under 2017 genomfördes en s.k. tredimensionell fastighetsbildning, varvid fastighetens gatuplan och källarplan avstyckades och bildade en egen fastighet, Krejaren 21. Samtidigt bildades ett antal gemensamhetsanläggningar för samordnad drift m.m. av fastigheten Krejaren 19 och den nybildade Krejaren 21. Vidare bildades ett antal servitut.

I anslutning till fastighetsombildningen fastställdes en ny Ekonomisk plan för Brf Östermalmstorg 5. Den nya planen registrerades av Bolagsverket den 5 december 2017.

Den 15 december 2017 sålde Föreningen fastigheten Krejaren 21 för 50,5 miljoner kronor till Green Yield Krejaren AB, ett nybildat bolag inom fastighetskoncernen Fondex-gruppen. Genom försäljningen ändrades Föreningens skatterättsliga status från s.k. oäkta förening till äkta bostadsrättsförening.

Green Yield Krejaren AB (559081-9698) har numrerat ändrat namn till Green Krejaren 21 AB.

*Handwritten signatures and initials:*  
A blue signature, possibly "M", is written above a circled "P". Below these, there are other handwritten marks, including what appears to be "R" and "E".

## Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning: Krejaren 19, Stockholms kommun, med adresserna Östermalmstorg 5 och Sibyllegatan 29, 114 42 Stockholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1987. Fastigheten upplåts med tomträtt från Stockholms stad. Tomtens areal är 1 136 kvm.

Sedan den tredimensionella fastighetsbildningen och försäljningen av fastigheten Krejaren 21 i december 2017 har ombildning av vissa lokaler till bostäder ägt rum. Följande gäller numera för Krejaren 19.

Bostadsarea	3 271 kvm
Antal bostadslägenheter	50 st (3 168 kvm) (Bruttoarea BTA 4247 kvm)*
Varav hyreslägenheter	3 st (157 kvm)
Lokalarea	470 kvm (Bruttoarea BTA 495 kvm)*
Antal lokalenheter	4
Varav kontorslokaler	1 (185 kvm)
Tandläkarmottagningar	2 (153 kvm respektive 132 kvm)
Antennplats	1 (9 kvm)
Vinds- och driftsutrymmen	Endast vind**
Taxeringsvärde totalt (fr.o.m. 2018)	157 000 000 kr, varav mark 99,8 mkr (bostäder 84 mkr, lokaler 15,8 mkr) och byggnad 57,2 mkr (bostäder 45 mkr, lokaler 12,2 mkr). Taxeringsvärde fr.o.m. 2022 är ännu inte fastställt.

\*BTA-mätning utförd 2020-11-15. BTA-ytan ligger bl.a. till grund för beräkning av tomträttsavgäldens storlek.

\*\* Genom servitut disponerar Föreningen tvättstuga i gatuplanet samt ett antal utrymmen i källarplanet, bl.a. cykelrum och förrådsutrymmen.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåt vid räkenskapsårets början 46 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt. Antalet bostadslägenheter är därmed 49.

Under året har Föreningen omvandlat en lokal (damfrisering) till bostadsrättslägenhet som sedan sålts för 7,1 mkr

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter vid räkenskapsårets slut:

28 – 39 kvm:	2 st
40 – 49 kvm:	9 st (varav 1 st hyreslägenhet)
50 - 59 kvm:	12 st (varav 2 st hyreslägenheter)
60 - 69 kvm:	13 st
70 – 79 kvm:	3 st
80 – 89 kvm:	4 st
90 – 99 kvm:	2 st
100-109 kvm:	2 st
110-119 kvm:	1 st
120-129 kvm:	2 st

Samtliga lokaler som tillhör Föreningen har varit upplåtna med hyresrätt. Lokalen för damfriseringen var uthyrd t.o.m. den 31 mars 2021 och omvandlades därefter till en bostadsrättslägenhet om 54 kvm. Lägenheten såldes med tillträde den 1 september 2021. Övriga lokaler har varit uthyrda under hela året.

## Styrelsen

Vid den ordinarie föreningsstämman den 7 juni 2020 valdes styrelsen med följande sammansättning:

Styrelseledamöter: Ulf Arvidsson, Anders Lundbeck, Peter Oskarsson och Pär Rahm (omval för samtliga).

Styrelsesuppleant: Marcus Krafft (nyval).

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 15 protokollförda sammanträden (14 januari, 28 januari, 17 februari, 3 mars, 17 mars, 14 april, 21 april, 5 maj, 26 maj, 7 juni, 25 augusti, 29 september, 25 oktober, 24 november samt 15 december). Från och med den 25 mars har sammanträdena hållits per telefon/videolänk p.g.a. Corona-pandemin.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled 'P'.

Pär Rahm har inom styrelsen utsetts att vara ordförande. Suppleanten har haft möjlighet att delta vid styrelsesammanträdena i samma omfattning som de ordinarie ledamöterna. Utöver sammanträdena har styrelsen inom sig haft ett stort antal informella kontakter för att diskutera och lösa uppkomna problem. Revisorerna har regelmässigt inbjudits att närvara vid sammanträdena. Vid årsstämman har vår externa revisor varit närvarande.

### Revisor

Vid ordinarie föreningsstämman omvaldes auktoriserade revisorn Margareta Kleberg samt nyvaldes auktoriserade revisorn Karolina Lövström som suppleant. Styrelsen har enligt mandat från föreningsstämman tecknat fortsatt avtal med revisionsbyrån BDO Mälardalen AB i Stockholm.

### Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämman omvaldes Roland Ahlgren och nyvaldes Per-Erik Larsson.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt utförda underhållsarbeten m.m.

### *Inledning*

Fokus för styrelsens arbete under 2021 har fortsatt varit att stärka Föreningens ekonomi samt åtgärder för att säkerställa Föreningens skatterättsliga status som s.k. äkta bostadsrättsförening. Styrelsen är övertygad om att dessa faktorer är de absolut viktigaste för medlemmarnas ekonomi och boende.

Genom försäljningen 2017 av fastighetens gatu-och källarplan ändrades Föreningens skatterättsliga status till s.k. äkta bostadsrättsförening. Detta har inneburit betydande ekonomiska fördelar för medlemmarna.

För att Föreningen ska kunna behålla statusen som äkta bostadsrättsförening krävs att hyresintäkterna från lokalhyresgäster (4 stycken) och bostadshyresgäster (3 stycken) **inte överstiger 40 procent** i förhållande till ett framräknat totalvärde som innefattar s.k. bruksvärden för de 47 medlemmarnas lägenheter. Detta mål (40/60-principen) har hittills uppnåtts med viss marginal.

### *Tomrättsavgälden*

Marken till vår fastighet ägs av Stockholms stad och upplåts med s.k. tomträtt. Tomrättsavgälden löper med tioåriga perioder och den nuvarande perioden slutar den 31 december 2022. Avgälden för nästkommande period (2023 – 2032) bestäms efter förhandlingar med Staden.

X  
R W P

Föreningens nuvarande årliga avgäld – efter försäljningen av gatu-och källarplanen – är 960 000 kronor. I den ekonomiska planen från 2017 finns en prognos för tomträttsavgäldens utveckling under åren 2023 – 2027 vilket skulle innebära ökning med drygt 50 procent. Styrelsen har tidigare uttalat att det inte kunde uteslutas att Staden vid förhandlingarna kommer att begära större ökning än vad som tidigare beräknats.

Stadens utgångsbud kom i juni 2021 och innebar en avgäld om 1 955 800 kronor per år under de sista sex åren av avgäldsperioden. Under de första fyra åren skulle avgälden höjas successivt. Under sommaren och hösten 2021 pågick förhandlingar mellan Föreningen och Staden. I förhandlingarna anlidade Föreningen konsultföretaget Bryggan Fastighetsekonomi, som även biträdde styrelsen vid förhandlingarna inför avtalsperioden 2013 – 2022. Genom ett politiskt beslut på högsta nivå inom Staden fastställdes en norm för tomträttsavgäldens storlek för bostäderna i olika stadsdelar. Tomträttsavgäldens storlek för lokaler avgörs däremot i direkta förhandlingar mellan Staden och fastighetsägaren.

En tvistefråga under förhandlingarna gällde ytorna i vår fastighet. Vid beräkning av tomträttsavgäldens storlek används begreppet bruttoarea (BTA), till skillnad från de faktiska lägenhets- och lokalytorna. I BTA ingår bl.a. trapphus och andra gemensamma ytor. Föreningen har sedan 2013 omvandlat ett antal lokaler till bostäder, totalt rör det sig om 324 kvm. Samtliga dessa omvandlingar har anmälts till och godkänts av Stadsbyggnadskontoret, som dock inte underrättat Mark- och Exploateringskontoret som sköter förhandlingarna om tomträttsavgäld. Föreningen tvingades därför anlita en särskild konsult som gjorde en ny uppmätning av BTA-ytorna.

I november 2021 kunde förhandlingarna avslutas och, efter rekommendation från Bryggan, undertecknade styrelsen ett nytt avtal för perioden 2023 – 2032. Alternativet hade varit driva en rättslig process mot Staden, vilket bedömdes vara både dyrt och med mycket små möjligheter att vinna framgång.

Det nya avtalet om tomträttsavgälden under perioden framgår av följande tabell.

År	Bostäder	Lokaler	Summa
2023	742 200	430 200	1 172 400
2024	871 800	430 200	1 302 000
2025	1 001 000	430 200	1 431 200
2026	1 131 000	430 200	1 561 200
2027-2032	1 260 000	430 200	1 690 200

Styrelsens bedömning: Resultatet av förhandlingarna i kombination med den mätning som styrelsen fick beställa (och betala) blev att Staden väsentligt fick sänka sina krav på den nya tomträttsavgälden. Räknet över hela tioårsperioden motsvarar sänkningen drygt 3 miljoner kronor, jämfört med Stadens utgångsbud.

h  
M  
M  
P

En fördel med det nya avtalet är att Föreningen nu har full vetskap om kostnaderna för tomträttsavgälden under de kommande tio åren.

Samtidigt innebär det nya avtalet en inte obetydlig kostnadsökning för Föreningen. Genom att tomträttsavgälden för bostäderna ökar successivt under de fyra första åren ges dock Föreningen möjlighet att anpassa sin ekonomi till de nya förutsättningarna. Detta gäller för både intäkter och kostnader. De hyresavtal som Föreningen har med två av våra lokalhyresgäster innehåller klausuler som ger Föreningen möjlighet att ta ut full kompensation för den ökade tomträttsavgälden för lokalerna. För den tredje lokalhyresgästen är det styrelsens avsikt att föra in en liknande klausul när den lokalhyresgästens avtal ska omförhandlas per den 1 oktober 2024. Styrelsen har också för avsikt att hos Green Krejaren 21 AB begära en översyn av fördelningen av de gemensamma kostnaderna för fastigheten, när verksamheterna i Green Krejarens lokaler har fått en klarare utformning.

Enligt styrelsens bedömning blir det dock troligen ofrånkomligt att under kommande år justera medlemmarnas årsavgifter, som varit oförändrade sedan Föreningen övertog fastigheten i juni 2010. Det går i dagsläget inte att ange omfattningen av dessa justeringar (bl.a. beroende den höjda tomträttsavgälden i kombination med kostnadsutvecklingen för främst energi, el samt vatten och avlopp) men Föreningens nuvarande goda ekonomiska situation är en stabil grund för framtiden.

#### *S.k. friköp av tomtmarken*

De höjda tomträttsavgälderna i Stockholm påverkar ca 1 000 bostadsrättsföreningar som idag hyr sin mark av Stockholms stad. Stadens beslut om höjningar ledde till en omfattande kritik och det råder heller inte politisk enighet om höjningarna. Staden beslutade därför i december 2021 att erbjuda innehavarna av fastigheter som står på tomträtt att friköpa marken till ett pris som motsvarar 85 procent av marktaxeringsvärdet under 2021. Erbjudandet gäller endast under 2022. Se vidare nedan under rubriken Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut (t.o.m. 2022-04-30).

#### *Uthyrningen av Föreningens lokaler*

Vid räkenskapsårets början fanns fem lokaler:

- En damfrisering (56 kvm)
- En kontorslokal (185 kvm)
- Två tandläkarmottagningar (153 resp 132 kvm)
- En antennplats (9 kvm)

Hyresgästen Östermalms Hair Stop HB (Ö 5) sade före årsskiftet 2020/21 upp sitt hyreskontrakt (56 kvm) för avflyttning den 31 mars 2021. Uppsägningen hade föregåtts av långvariga hyresförhandlingar.





I anslutning till att hyreskontraktet avslutades beslutade styrelsen att omvandla lokalen till bostadsrättslägenhet. Från den 1 april genomfördes en del rivningsarbeten i lokalen, bl.a. av innerväggar, samt demontering av vissa VVS-anläggningar m.m. Detta gjordes för att blivande spekulanter lättare ska kunna bedöma hur den blivande bostadsrättslägenheten kunde utformas. Styrelsen beslutade också att anlita Lagerlings Fastighetsmäkleri för försäljning av den nya bostadsrättslägenheten, vars bostadsyta uppmättes till 54 kvm. En förutsättning vid försäljningen var att Föreningen skulle svara för bygglov och alla andra nödvändiga tillståndsåtgärder samt för tekniskt projekteringsunderlag. Köparen skulle därefter svara för alla ombyggnadsåtgärder.

Marknadsföring och försäljning av den nya lägenheten ägde rum under maj månad och resulterade i ett pris på 7,1 miljoner kronor. Köparen tillträdde lägenheten den 1 september 2021. Även med beaktande av kostnader för viss konsultmedverkan och tillstånd samt sedvanlig mäklarprovision anser styrelsen att affären var gynnsam för föreningen, både från likviditetssynpunkt och som åtgärd för att säkerställa Föreningens framtida skatterättsliga status som äkta bostadsrättsförening.

Hyresavtalet med Green Krejaren 21 AB beträffande kontorslokalen i Ö 5 (185 kvm) avslutades den 31 december 2020 och Föreningen tecknade i stället ett "korttidsavtal" direkt med den dåvarande andrahandshyresgästen Immunicum AB. Avtalet innebar bl.a. en handlingsfrihet för Föreningen att relativt snabbt kunna omvandla delar av lokalen till bostadytor om så skulle behövas. Genom att lokalen för damfriseringen blev uppsagd och omvandlad till bostadsrättslägenhet uppkom dock inget sådant behov.

Hyresgästen Immunicum AB sade redan den 31 mars 2021 upp hyresavtalet, för avflyttning den 31 december. Styrelsen kom efter noggrant kalkylarbete fram till att lokalen även fortsättningsvis borde hyras ut i sin helhet. Att helt eller delvis omvandla lokalen en bostadsrättslägenhet var såldes inte längre aktuellt. Styrelsen sökte därför en ny hyresgäst till lokalen. Avtal tecknades i augusti 2021 med J&J Wiklander AB, ett bolag inom den framgångsrika restaurangkoncernen "Brödernas", som har ett 70-tal restauranger runt om i Sverige och som även har påbörjat en expansion utomlands. Genom att Immunicum AB önskade en snabb avflyttning kunde den nya hyresgästen tillträda redan den 1 september 2021.

Avtalet med J&J Wiklander AB (numera namnändrat till Wiklander & Kalgoum Fastigheter AB) är treårigt och innebär goda villkor för Föreningen. Styrelsen ser den nya hyresgästen som en långsiktig samarbetspartner, särskilt som man driver restaurangrörelse i fastighetens bottenvåning och även har andra utvecklingsplaner i fastigheten. X





*Fastighetsförvaltning, överlåtelser m.m.*

Ekonomisk förvaltning av fastigheten sker sedan den 1 januari 2015 genom Fastighetsägarna Stockholm Service AB, som också enligt avtal svarar för trappstädningen. Under året har personbyte av ekonomisk förvaltare återigen skett hos Fastighetsägarna vilket dock inte har påverkat kvalitén i tjänsterna. Däremot visade det sig under året att den ekonomiska uppföljningen hos Fastighetsägarna var felaktig, vilket senare rättades till men ledde till onödigt merarbete för styrelsen.

Som tidigare nämnt finns sedan 1 april 2019 avtal med Björkenäs Fastighetsservice AB (BFS) om den tekniska förvaltningen av vår fastighet. Detta företag svarar även för den tekniska förvaltningen hos Green Krejaren 21 AB, vilket innebär att det är samma tekniske förvaltare för hela fastigheten. Styrelsen har därutöver ett särskilt avtal om felanmälan och jourutryckning utom ordinarie arbetstid, ett avtal om taksättning samt ett avtal med medlemmen Gösta Franzon om medverkan vid tillsyn m.m. av fastigheten.

Under 2021 skedde följande överlåtelser av bostadsrättslägenheter:

Säljare: Lars Allertz. Köpare: Julius Berg, 2021-04-14, tillträde 2021-06-30.

Säljare: Jörgen Holmqvist. Köpare: Sam Alamaa, 2021-04-17, tillträde 2021-05-14.

Säljare: Föreningen. Köpare: Johan Smith, tillträde 2021-09-01.

Säljare: Deanne Rauscher. Köpare: Leon Nudel, tillträde 2021-09-13.

Säljare: Glenn Nilsson och Anette Pettersson. Köpare: Peter och Madeleine Bergh, tillträde 2021-12-01.

För våra tre bostadshyresgäster har hyran anpassats efter de normer som tillämpas vid förhandlingar med Hyresgästföreningen.

*Tvister*

Inget nytt finns att rapportera angående tvisten från 2013 med WMP angående byggandet av några altaner. Åtgärder har vidtagits för att säkerställa att inga ev. ekonomiska förluster ska drabba föreningen. Föreningens bygglov för balkonger och terrasser gällde till och med den 16 augusti 2017. Några medlemmar har därefter anmält intresse för att bygga balkong men intresset har tills vidare upphört efter sonderingar med Stadsbyggnadskontoret.

Tvisten med Försäkringsbolaget Brandkontoret rörande en vattenskada är numera nedlagd, eftersom styrelsen bedömer möjligheterna till framgång som obefintliga. Tvisten gällde reparationskostnader ca 108 000 kronor (före avdrag för självrisk). Till detta kom juridiska kostnader om ca 58 000 kronor. **Styrelsens kommentar:**  
**Ärendet aktualiserar fortfarande vikten av att alla ombyggnader i lägenheter utförs av certifierade hantverkare.**

X

AL  
 M  
 P  
 AR

*Äkta/oäkta bostadsrättsförening*

Styrelsens arbete under året med att säkerställa föreningens skatterättsliga status har behandlats ovan.

*Underhållsarbeten och reparationer*

Under året har anläggningen för av-isning på taket bytts ut till en kostnad av drygt 277 000 kronor. Anläggningen var utsliten och det gick inte längre att anskaffa reservdelar. Ett expansionskärl och en cirkulationspump har också bytts ut under året.

Några bostadslägenheter har renoverats under året, vilket inneburit störningar och slitage av olika slag. I huvudsak har dock renoveringarna kunnat genomföras på ett godtagbart sätt.

Vissa lägenheter i fastigheten har anmält störningar i form av dålig ventilation samt problem med avlopp. Föreningen har med konsult hjälp förberett den regelbundna obligatoriska ventilationskontrollen (s.k. OVK-besiktning). Denna har dock fått skjutas upp tills vidare p.g.a. pandemiläget. Delar av ventilationssystemet är gemensamt med Green Krejaren AB, vilket påverkas av vissa ombyggnader av lokaler på gatuplanet.

Flera driftstörningar hos maskinutrusningen i tvättstugan har inträffat under året, vilket föranlett extra service och några mindre reparationer. Tvättstugan renoverades delvis i anslutning till jul- och nyårshelgerna 2021.

Ett mindre antal lägenheter i Östermalmstorg 5 har öppna spisar. Föreningen är underhållsansvarig för dessa och har därför beställt och bekostat sotning.

*Övrigt*

Två andra fokusområden under 2020 har gällt Föreningens ekonomi samt relationerna till Green Krejaren 21 AB, som äger gatu- och källarplanen i fastigheten. Omfattande ombyggnader har fortsatt i dessa våningsplan under året. Arbetena har orsakat störningar för Föreningens medlemmar och hyresgäster, t.ex. kraftigt buller från byggnadsmaskiner, dammbildning, störningar i värmesystemet samt vattenavstängningar. Problemet med råttor i källaren har ökat avsevärt i samband med ombyggnadsarbetena. Arbetena har med vissa uppehåll fortsatt under året..

Ett antal kvarvarande problem från överlåtelsen har hanterats, bl.a. övertagandet av el-abonnemang. Vidare har styrelsen konstaterat att kostnadsutvecklingen beträffande el, vatten och avlopp varit högre än förväntat, vilket återspeglas i årets resultat. Dessa kostnader är svåra att påverka för Föreningen.

Flera ärenden om andrahandsuthyrning har behandlats under året. Från den 1 juli 2019 tar Föreningen med stöd av stadgarna ut en avgift för uthyrning i andra hand. Tre lägenheter har under året betalat avgiften, som på årsbasis beräknas ge

Handwritten signature and initials in blue ink, including a circled symbol.

Föreningen en intäkt på ca 11.000 kronor. Avgiften per lägenhet är maximalt 10 % av ett basbelopp.

Problemen med sophantering har minskat sedan Green Krejaren 21 AB blev hyresvärd för flertalet lokalhyresgäster i fastigheten. Fortfarande förekommer emellertid slarv från främst de boendes sida. Bl.a. placeras hushållssopor i kärl för grovsopor och tomma kartonger kastas utan att skäras sönder, vilket snabbt leder till överfulla kärl. Föreningen har ökat tömningsfrekvensen för det kärl som ska användas för kartonger och well-papp, detta som en konsekvens av den ökade e-handeln.

Det är fortfarande förbjudet att dumpa färgburkar och annat miljöfarligt avfall i garaget eller i grovsoprummen. Föreningen inte har någon skyldighet att ta hand om sådant avfall, vilket leder till merarbete och onödiga transportkostnader för föreningen, något som i slutändan drabbar samtliga medlemmar. Samma sak gäller föremål som lämnas i vindskorridorer och trapphus. **Styrelsens kommentar: Vi påminner åter alla medlemmar om vikten av att alla följer de ordningsregler som beslutats.**

Styrelsen har tidigare skickat ut en förfrågan till samtliga medlemmar om intresset för installation av fiber. Ungefär hälften av medlemmarna anmälde intresse. Styrelsen har under året haft ett stort antal kontakter med leverantören av fibertjänster som dock ännu inte har kunnat precisera när installationen kan äga rum.

Föreningen har under året haft fortsatt medlemskap i organisationen Bostadsrätterna. Därigenom har styrelsen fått möjlighet till kostnadsfri bostadsjuridisk rådgivning och information. Alla medlemmar får också organisationens tidning gratis flera gånger per år.

Föreningen har en hemsida på internet med aktuell information till boende och lokalhyresgäster. Webbadressen är [www.ostermalmstorg5.se](http://www.ostermalmstorg5.se).

#### *Styrelsens bedömning av Föreningens ekonomi*

Årets bokförda resultat uppgår till minus 1,24 mkr, vilket är sämre än budgeterat och även sämre än under föregående år (- 663 tkr). En närmare analys visar emellertid att underskottet till stor del kan förklaras av utgiftsposter som är "engångskaraktär". Exempel:

"Outhyrda lokaler, - 115.491 kr, budget 0 kr" (hyresintäkterna från Hair Stop-lokalen upphörde den 31 mars), "Snöröjning - 84.426 kr, budget 15.000 kr" (anläggningen för avvisning av tak och stuprännor fungerade inte), "Underhåll tak - 277.000 kr, se ovan", "Juridiska arvoden - 130.195 kr, budget 0 kr" (hyres- och uppsägningsförhandlingar beträffade lokaler), "Mäklararvode - 106.500 kr, budget 0" (försäljningen av Hair Stop-lokalen) samt "Konsultkostnader - 193.196 kr, budget 0" (div. åtgärder, främst för projektering och bygglov mm för Hair Stop-lokalen).

Summan av de ovan redovisade utgiftsposterna uppgår till närmare 900.000 kronor, vilket ska jämföras med årets resultat, - 1,24 miljoner kronor.



Styrelsen vill i sammanhanget också framhålla att Föreningens tillgångar under året har ökat med drygt 6 miljoner kronor, främst genom försäljningen av Hair Stop-lokalen. Totalt fanns vid årets slut nära 10 miljoner kronor i kassa och bank, att jämföra med Föreningens totala belåning om knappt 13,2 miljoner kronor. Föreningen är således nästan skuldfri. Till detta kan läggas att de bokföringsmässiga avskrivningarna uppgick till knappt 1,4 miljoner kronor. Föreningen har därmed en fortsatt positiv cashflow.

### Arvoden

För tiden mellan föreningsstämmorna 2020 och 2021 gäller enligt föreningsstämmans beslut 2020 ett totalbelopp om 100 000 kronor att fördela inom styrelsen och till revisorerna. I totalbeloppet ingår kostnader för sociala avgifter. Styrelsen beslutade våren 2021 om följande fördelning av det årliga arvodet för verksamhetsåret 2020/21: Ordföranden 33 000 kronor, vice ordföranden 21 000 kronor samt övriga styrelseledamöter, suppleanten och förtroendevald revisor 7 000 kronor vardera. Valberedningens ledamöter 2 500 krono vardera. Beloppen avser helår och reduceras proportionellt vid kortare tjänstgöringstid. Arvode till den auktoriserade revisorn ingår inte i dessa summor utan faktureras enligt av styrelsen godkänd offert. Beslut om arvodesfördelning för verksamhetsåret 2021/22 kommer att fattas under våren 2022.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut (t.o.m. 2021-04-30)

Följande överlåtelse av bostadsrättslägenheter har skett under perioden:

Säljare: Alexander Fällström. Köpare: Johanna Hoof och Tahero Nori, tillträde 2022-01-25.

Säljare: Klara och Pär Josefsson. Köpare: Anders Bladh och Anna Maria Kolmodin Bladh, tillträde 2022-02-01.

Säljare: Marcus Krafft och Michelle Soler Kraft. Köpare: Mathias Plank och Malin Plank Eduard, tillträde 2022-04-05.

Säljare: Amanda Jonsson Pierville och Karl Ågren. Köpare: Karin och Bertil Rydevik, tillträde 2022-04-29.

Säljare: Kristina Larsson Götzén. Köpare: Helena Ek Tidstrand, tillträde 2022-06-01.

Styrelsesuppleanten Marcus Krafft begärde vid årsskiftet att få lämna sitt uppdrag p.g.a. flyttning från fastigheten. Styrelsens arbete under vintern har i stor uträkning präglats av frågan om s.k. "friköp" av tomtmarken samt av ventilationsfrågor.

*Ev. "friköp" av tomtmarken*

I december 2021 meddelade Staden att bostadsrättsföreningar med tomträtt under år 2022 skulle erbjudas att köpa tomtmarken till ett pris som motsvarade 85 % av markens taxeringsvärde.

För Föreningens del skulle ett sådant köp innebära att tomträttsavgälden upphör. Tomtmarkens nuvarande taxeringsvärde är 99,8 miljoner kronor. Priset för en försäljning skulle därmed uppgå till 84.834.000 kronor. Ett köp förutsätter att Föreningens belåning måste utökas avsevärt. Den nuvarande belåningen av fastigheten uppgår ca 13,3 miljoner kronor medan taxeringsvärdet är 157 miljoner kronor. Till detta kommer att Föreningen har närmare 10 miljoner kronor i bank och kassa.

Styrelse beslutade att ta in offerter från vår nuvarande bank (SE-banken) samt från ytterligare två banker. Ett noggrant underlag för offerterna togs fram och skickades till alla tre bankerna, samtidigt som det skedde personkontakter.

Samtliga tre banker meddelade dock att man INTE kunde bevilja Föreningen de efterfrågade krediterna. Alla tre angav samma skäl, nämligen att Föreningen i så fall skulle bli för högt belånad (och att man därmed såg risker med en sådan kredit). En av bankerna meddelade att ett lån på ca 85 miljoner kronor för att köpa loss marken "dessvärre slår för hårt på belåning/kvm då ni kommer upp i ca 27 000 kr." Banken menade att "Föreningen måste komma under 20 000 kr för att man ska kunna se över ett lån vilket motsvarar en lånesumma på ca 65 000 000 kr vilket kanske inte är aktuellt för er."

Banken anförde vidare att de alternativ som Föreningen har är att sälja av de tre bostadshyresrätterna för att få in kapital, alternativt göra ett kapitaltillskott i Föreningen men detta kräver i så fall en majoritet av rösterna i Föreningen för att ett sådant beslut ska gå igenom. Med kapitaltillskott menar banken att samtliga medlemmar skulle öka sina insatsbelopp i Föreningen, vilket antingen kräver att man har tillgång till kapital eller att man ökar sin privata belåning.

Vid en samlad bedömning har styrelsen kommit fram till att det av Staden framräknade markpriset är för högt för Föreningen ska kunna gå vidare i ärendet. Kostnaden i form av ränteutgifter medför att ett köp inte är aktuellt med hänsyn till Stadens nuvarande värdering. En starkt tillkommande faktor är den senaste utvecklingen på räntemarknaden. I dagsläget anser alla seriösa bedömare att bostadsräntorna kommer att öka under överskådlig framtid. Detta skulle på sikt kunna leda till att Föreningen vid en hög belåning skulle riskera att komma i ekonomiska svårigheter, vilket direkt skulle påverka medlemmarnas boendekostnader.

Det kan även nämnas att Staden – vid kontakt på tjänstemannanivå – har meddelat att Föreningen inte kan få köpa marken eftersom även Krejaren 21 – som ägs av ett

X  




aktiebolag - har tomträtt i samma mark och att erbjudandet endast gäller bostadsrättsföreningar. Detta vill tjänstemännen "inte medverka till". Styrelsens konsulter i Bryggan Fastighetsekonomi AB anser att denna tjänstemannauppfattning är helt felaktig och har förklarat att man är beredd att ta ärendet till den politiska nivån, om Föreningen så önskar. Styrelsen har dock avstått från att driva den delen av ärendet.

#### *Kontakter med Green Krejaren 21 AB*

Ombyggnadsarbeten i lokalerna i gatu- och källarplanen är inne i ett slutskede. Huvuddelen av lokalytorna avses användas som hotell och restauranger. Arbetena har varit mindre omfattande än tidigare men vissa störningar för Föreningens medlemmar och hyresgäster har förekommit (buller från byggnadsmaskiner, dammbildning, störningar i värmesystemet samt vattenavstängningar). Problemet med råttor i källaren har minskat något men kräver fortlöpande insatser. Tillgången till grovsoprummen i källaren har tidvis varit begränsad. Styrelsen har haft diskussioner med Green Krejaren 21 AB bl.a. om ventilationsfrågor, om elförsörjningen samt om vatten- och avloppsfrågor. Vidare påverkas ett antal servitut, vilket kan leda till behov av en kompletterande lantmäteriförrättning. En översyn av kostnadsprincipen 85-15 vid drift och underhåll av vissa gemensamhetsanläggningar har aviserats.

Merparten av Krejaren 21 hyrs ut till flera olika företag inom företagsgruppen "Brödernas", som f.n. bedriver restaurangverksamhet i en av lokalerna.

Ombyggnadsarbeten syftar alltså till att utöka verksamheten med ett hotell och med ytterligare två restauranger. Under projekteringsarbetet har framkommit att fastighetens nuvarande ventilationssystem (som är en gemensamhetsanläggning för Föreningens fastighet Krejaren 19 och för Krejaren 21) behöver kompletteras med en ny yttre ventilationstrumma, som i första hand ska betjäna restaurang- och hotellverksamheten.

Den nya installationen kräver godkännande från Föreningen. En rättsutredning som Föreningen har låtit en advokat utföra visar att ett sådant godkännande inte kan beslutas av styrelsen utan kräver beslut vid en föreningsstämma. Dessutom krävs att minst två tredjedelar av de vid stämman representerade lägenheterna godkänner att det bildas ett servitut genom en fastighetsbildningsförrättning för en ny ventilationstrumma på fastighetens fasad mot innergården.

Som en kompensation till Föreningen för dragningen av den nya ventilationstrumman på Föreningens fasad har Green Krejaren 21 AB erbjudit sig att helt bekosta en upprustning av Föreningens innergård. Detta kommer i så fall att ske i samband med att man utför vissa underhållsarbeten på den del av innergården som tillhör Krejaren 21, dvs. främst skiktet under innergårdens markplan. Upprustningen av innergården har av en konsult som Föreningen anlitat kostnadsberäknats till ca 390.000 – 410.000 kronor exklusive moms.

För att säkerställa de tekniska bedömningarna och effekterna för Föreningens medlemmar (lukt, buller mm) av den nya ventilationsanläggningen har Föreningen anlitat en oberoende konsult. Kostnaderna för dennes arbete, advokatens rättsutredning samt förberedelser m.m. samt fastighetsbildningsförrättningen betalas helt av Green Krejaren 21 AB.

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled 'P'.*



Mot denna bakgrund kallade styrelsen medlemmarna till en extra föreningsstämma den 7 april 2022. Stämman leddes av en kvalificerad jurist från Bostadsrätterna som opartisk ordförande. Stämman beslutade enhälligt att ge styrelsen i uppdrag att godkänna ett nytt servitut m.m. för ventilationsfrågor.

Styrelsen kommer efter stämman att teckna särskilda avtal om fastighetsbildningen, ansvar vid entreprenadarbeten, för drift- och underhållskostnader m.m. samt om upprustningen av innergården.

Under stämman informerade styrelsen även om Föreningens ekonomiska situation samt om det s.k. friköpserbudandet från Staden och om den nya tomträttsavgälden. Styrelsen meddelade vidare att man återkommer senare till medlemmarna för en diskussion om innergårdens utformning.

#### *OVK-besiktning m.m.*

Sedan pandemiläget förbättrats under vintern tog styrelsen in offerter för att slutföra OVK-besiktningen. Denna genomfördes den 21 och 22 april 2022. Besiktningen omfattade Föreningens samtliga 50 bostäder, de fyra lokalerna samt vissa gemensamma utrymmen. Sju bostadslägenheter kunde dock ej besiktigas eftersom ingen var hemma, trots noggrann förhandsinformation om besiktningen. Ett nytt besiktningstillfälle kommer att planeras in senare under våren.

Föreningen är skyldig att ombesörja sotning av de öppna spisar som finns i 12 av Föreningens lägenheter. Sotning av flertalet lägenheter har slutförts under vintern.

Frågan om installation av fiber i fastigheten har delvis kommit i ett nytt läge. Föreningen hade sedan många år ett löpande avtal med Com Hem för TV-tjänster mm. Com Hem har relativt nyligen försålts till Tele 2 som i april meddelade att man kommer att dra en fiberkabel till Tele 2:s utrustning och därifrån använda det befintliga fastighetsnätet. Man byter också ut ett par komponenter och förstärkare för att allt ska fungera så bra som möjligt. Fördelar för de boende anges av Tele 2 som stabilare nät och snabbare bredband i befintliga uttag (10G). Vidare kommer s.k. symmetriska tjänster kommer att erbjudas lite längre fram. Någon tidplan för detta har man dock ännu inte kunnat lämna.

Slutligen vill styrelsen nämna att ett nytt cykelställ har anskaffats och monterats i cykelrummet, vilket medger en effektivare cykelförvaring. Den inventering av alla cyklar på innergården och i cykelrummet som påbörjats har av resursskäl ännu inte kunnat fullföljas. Syftet är att identifiera vilka cyklar som är oanvändbara eller kan antas sakna ägare. Dessa cyklar kommer sedan – med iakttagande av gällande bestämmelser – att lämnas bort för skrotning. Därmed skapas bättre utrymme för de cyklar som används av medlemmar och hyresgäster.

#### **Föreningens ekonomi**

Som redovisats ovan bedömer styrelsen att Föreningens ekonomi i ett kort perspektiv är fortsatt god, trots att det i bokslutet redovisas ett ackumulerat underskott sedan 2010.



Föreningen cash flow är fortfarande positiv och det finns anledning att påpeka att Föreningen sedan 2010 har amorterat ner lånen från drygt 80 miljoner kronor till ca 13,3 miljoner kronor, se tabell nedan. Därutöver finns alltså ca 10 miljoner i bank och kassa, främst som ett resultat av omvandlingen och försäljningen av den f.d. damfriseringslokalen till bostadsrättslägenhet.

Efter samråd med vår auktoriserade revisor Margareta Kleberg beslutade styrelsen att avvakta med dispositionen av dessa medel, för att ev. använda pengarna vid ett friköp av tomtmarken. Efter styrelsens bedömning att Föreningen borde avstå från friköpet finns nu möjlighet att i stället amortera på Föreningens belåning. Styrelsen anser dock att ett sådant beslut inte bör fattas före den ordinarie föreningsstämman. Detta för att dels ge medlemmarna möjlighet att lämna synpunkter i frågan och dels för att inte i onödan binda upp den styrelse som stämman kommer att välja för den kommande tolv månadersperioden.

Enligt bostadsrättslagen (1991:614) är det styrelsen som beslutar om medlemmarnas månadsavgifter. Föreningens månadsavgifter har varit oförändrade sedan 2010. Den nuvarande styrelsen har diskuterat och bedömt att en höjning av avgifterna med ca 10 procent kommer att bli nödvändig med hänsyn till de ökade kostnaderna för tomträttsavgälden samt ökade driftskostnader (värme, el, vatten och avlopp m.m.). Av samma skäl som angetts ovan har den nuvarande styrelsen dock ansett att medlemmarna bör ges möjlighet att lämna synpunkter i frågan vid den kommande stämman och att även detta avgörande därför bör överlämnas den styrelse som stämman kommer att välja för den kommande tolv månadersperioden.

### Föreningens lån

*Långgivare, ränta och villkorsändringsdag*

		2021-12-31
SEB (0,69 %)	2022-06-28	10 038 992
SEB (0,51 %)	2022-01-28	3 238 992
<b>Summa:</b>		<b>13 277 984</b>

### *Det framtida styrelsearbetet*

Avslutningsvis vill styrelsen lämna några synpunkter på det framtida styrelsearbetet.

Sedan den 1 januari 2022 består styrelsen av fyra ordinarie ledamöter. En av dessa har tidigare meddelat att han kommer att lämna sitt uppdrag vid den kommande ordinarie föreningsstämman den 13 juni. Posten som suppleant är vakant sedan årsskiftet. Försök att vid den extra föreningsstämman den 7 april välja in ytterligare en ordinarie ledamot samt en suppleant misslyckades, trots omfattande kontakter från valberedningens sida.

Enligt Föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har emellertid efter den extra föreningsstämman fått vissa nya indikationer om intresse för att medverka i styrelsearbetet och hoppas därför att detta skall manifesteras vid den ordinarie föreningsstämman den 13 juni 2022.

X

M  
M  
P

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	4 306	4 363	4 637	3 895
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 224	-633	-778	-1 419
Soliditet (%)	89	88	88	88

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	112 272 210	13 930 910	2 281 071	-17 233 105	-632 983	110 618 102
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			460 258	-460 258		
Balanseras i ny räkning				-632 984	632 983	
Ny upplåtelse	1 978 935	5 121 065				7 100 000
Årets resultat					-1 223 665	-1 223 665
Belopp vid årets utgång	114 251 145	19 051 975	2 741 329	-18 326 347	-1 223 665	116 494 437

### Resultatdisposition

#### Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Ansamlad förlust	-18 326 347
Årets resultat	-1 223 665
Summa	<b>-19 550 012</b>
Avsättning till yttre fond	471 000
Uttag ur yttre fond	-428 541
Balanseras i ny räkning	-19 592 471
Summa	<b>-19 550 012</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Styrelsen föreslår att stadgeenlig avsättning sker till föreningens fond för yttre underhåll med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde och att resterande resultat balanseras i ny räkning.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 305 821	4 362 817
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 305 821</b>	<b>4 362 817</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 571 346	-3 154 954
Övriga externa kostnader	4	-357 279	-88 608
Styrelse- och personalkostnader	5	-133 994	-98 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 384 128	-1 384 128
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 446 747</b>	<b>-4 726 590</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 140 926</b>	<b>-363 773</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		387	731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 126	-269 942
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-82 739</b>	<b>-269 211</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 223 665</b>	<b>-632 984</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 223 665</b>	<b>-632 984</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 223 665</b>	<b>-632 984</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled 'P'.*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	117 121 289	118 505 417
Summa materiella anläggningstillgångar		117 121 289	118 505 417
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>117 121 289</b>	<b>118 505 417</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 953	31 636
Övriga fordringar		4 180 115	3 404 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		250 629	405 261
Summa kortfristiga fordringar		4 432 697	3 841 314
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	7	9 994 976	3 002 336
Summa kassa och bank		9 994 976	3 002 336
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 427 673</b>	<b>6 843 650</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>131 548 962</b>	<b>125 349 067</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		133 303 120	126 203 120
Fond för yttre underhåll		2 741 329	2 281 071
Summa bundet eget kapital		136 044 449	128 484 191
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Ansamlad förlust		-18 326 347	-17 233 105
Årets resultat		-1 223 665	-632 983
Summa fritt eget kapital		-19 550 012	-17 866 088
<b>Summa eget kapital</b>		116 494 437	110 618 103
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	-	13 277 984
Summa långfristiga skulder		-	13 277 984
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	13 277 984	-
Leverantörsskulder		1 000 583	798 228
Övriga skulder		149 526	131 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		626 432	523 081
Summa kortfristiga skulder		15 054 525	1 452 980
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		131 548 962	125 349 067

R M P

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### 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 värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnationer	5%	(5%)

#### 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.

#### 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.

X

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 582 300	1 588 550
Hyror	2 327 679	2 347 318
Övriga intäkter	395 842	426 925
	<b>4 305 821</b>	<b>4 362 793</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	145 743	119 980
Städning	66 581	65 639
Tillsyn, besiktning, kontroller	13 152	77 578
Trädgårdsskötsel	4 168	4 342
Snöröjning	84 426	11 851
Sotning		11 073
Reparationer	126 294	122 475
El	256 736	194 032
Uppvärmning	518 407	421 348
Vatten	214 709	308 751
Sophämtning	127 233	93 974
Försäkringspremie	75 025	73 206
Tomträttsavgäld	843 700	960 000
Fastighetsavgift bostäder	72 950	70 021
Fastighetskatt lokaler	280 000	280 000
Övriga fastighetskostnader	26 927	8 598
Kabel-tv/Bredband/IT	32 379	45 484
Förvaltningsarvode ekonomi	86 835	85 747
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 876	7 569
Panter och överlåtelser	14 249	2 661
Juridiska åtgärder	130 195	153 969
Övriga externa tjänster	15 220	23 158
	<b>3 142 805</b>	<b>3 141 456</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	5 300	
Gemensamma utrymmen	49 730	2 757
Värme	85 589	10 741
El	13 585	
Tak	274 337	
	<b>3 571 346</b>	<b>3 154 954</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>		

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	7 020	5 605
Konsultarvode	299 607	17 784
Revisionarvode	50 652	65 219
<b>Summa</b>	<b>357 279</b>	<b>88 608</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled 'P' and a checkmark.

**Not 5 Styrelse- och personalkostnader**

	2021	2020
Styrelsearvode	115 328	80 500
Sociala kostnader	18 666	18 400
	<u>133 994</u>	<u>98 900</u>

X

ML  
MY  
R  
(P)

## Noter till Balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	128 594 863	128 594 863
-Ombyggnad	1 963 647	1 963 647
-Mark	-	-
	<u>130 558 510</u>	<u>130 558 510</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-12 053 093	-10 668 965
-Årets avskrivning enligt plan	-1 384 128	-1 384 128
	<u>-13 437 221</u>	<u>-12 053 093</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>117 121 289</b>	<b>118 505 417</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	57 200 000	57 200 000
Mark	99 800 000	99 800 000
	<u>157 000 000</u>	<u>157 000 000</u>
Bostäder	129 000 000	129 000 000
Lokaler	28 000 000	28 000 000
	<u>157 000 000</u>	<u>157 000 000</u>

Fastigheten upplåtes med tomträtt av Stockholms Stad.

### Not 7 Kassa och bank

<i>Konto</i>	2021-12-31	2020-12-31
SEB företagskonto	1 738	2 598
SEB enkla spar ftg	9 993 238	2 999 738
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 994 976</b>	<b>3 002 336</b>
Fastighetsägarna Service SHB transaktionskonto*	1 755 169	1 491 204

\*Likvida medel insatta på underkonto redovisas som kortfristig fordran men används i praktiken som likvida medel.

<b>Totalt likvida medel</b>	<b>11 750 145</b>	<b>4 493 540</b>
-----------------------------	-------------------	------------------

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare, ränta och villkorsändringsdag.</i>	2021-12-31	2020-12-31
SEB (0,69%) 2022-06-28	10 038 992	10 038 992
SEB (0,51%) 2022-01-28	3 238 992	3 238 992
	<u>13 277 984</u>	<u>13 277 984</u>

Kortfristig del av långfristig skuld	13 277 984	
--------------------------------------	------------	--

X

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 155 968	25 155 968
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 155 968</b>	<b>25 155 968</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser


	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

## Underskrifter

Stockholm 24/5 2022



Pär Rahm  
Ordförande



Ulf Arvidsson  
Styrelseledamot

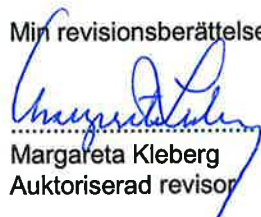


Peter Oskarsson  
Styrelseledamot



Anders Lundbeck  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 24/5 2022



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor