

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Mälartrion

769629-8962

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31





## Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	10
Balansräkning .....	11
Kassaflödesanalys .....	13
Noter .....	14
Underskrifter .....	20

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Förvaltningsberättelsen** är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

**Resultaträkning** är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

**Balansräkning** är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

**Driftkostnader** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**Underhållskostnader** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**Noter** är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

**Revisionsberättelse** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mälärtrion, 769629-8962, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades och den ekonomiska planen registrerats 2015. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-08-30.

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

#### Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Medlemmen tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Stockholm Sveaorden 3	2017	Ålgrytevägen 29, 31, 33	Skärholmen

#### Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

Bostadsyta (bostadsrätt)	Lokalyta (hyresrätt)	Total yta	Markareal
5 995 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	6 055 m <sup>2</sup>	4 126 m <sup>2</sup>

#### Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
24 st	57 st	17 st	12 st

Varje lägenhet har ett förråd antingen i den egna lägenheten eller (för 1-rummare) på bottenplanet i hus 1 (Ålgrytevägen 31) eller hus 2 (Ålgrytevägen 33).



### Lokal

Föreningen upplåter 1 lokal med hyresrätt.

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Kontor	60 m <sup>2</sup>	2024-03-31

### Allmänna utrymmen

Det finns en gemensam innergård mellan de tre husen med pergola, planteringar, trätrall och sittgrupper.

Det finns också en trädgårdskompost. Samtliga lägenheter är utrustade med källsorteringsmöjligheter under diskbänken. Det sorterade avfallet källsorteras vidare i olika behållare som finns i miljörummet, Ålgrytevägen 31. I anslutning till husen finns separata behållare för hushållssopor och matavfall. En ny miljöstation med markfasta behållare för hushållsavfall och matavfall finns mellan Ålgrytevägen 29 och 33.

### Parkering och cykelförvaring

Föreningen har tillgång till 38 garageplatser (alla garageplatser är försedda med laddningstation) och 9 utomhusplatser på egen mark för uthyrning till medlemmarna. MC-plats (1) och moped platser (2) finns. Förvaring av cyklar, barnvagnar och rullstolar finns i entréplan, Ålgrytevägen 31 och Ålgrytevägen 33. Dessutom finns cykelförvaring i garaget.

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Garage	1 000 m <sup>2</sup>	2028-10-31

### Underhållsplan

Föreningen följer en 45-årig underhållsplan som sträcker sig till 2065. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utfört underhåll	År
OVK-besiktning	2020 och 2023
Installation laddstationer till samtliga garageplatser	2021
Installation kamerabevakning garage	2021
Garanti och femårsbesiktning	2023

Planerat underhåll	År
Uppföljning av garantibesiktning	2024
Gällande fasader, fönster och ventilation	





## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Årsavgifter 2024

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2024 har styrelsen beslutat att höja avgiften i två steg. Första steget i januari 2024 med 15 % och andra steget 15% i juli 2024. Denna avgiftshöjning behövs för att framgent säkerställa en stabil ekonomi för föreningen trots ökade kostnader för energikostnader och räntor. Ett stabilt kassaflöde som ger möjlighet till fortsatt amortering är prioriterat i styrelsens arbete.

Ingen höjning har gjorts för parkeringsplatserna 2023.

Årsavgifterna 2024-01-01 uppgår i genomsnitt till 865 kr/m<sup>2</sup> (fg. år 752 kr/m<sup>2</sup>).

### Bredband, telefoni och TV

I föreningens månadsavgift ingår Telia Lagom (bredband, TV och telefoni).

### Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal.

Från och med 2023 kommer priset för el att räknas om kvartalsvis för att motsvara genomsnittskostnaden.

### Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj 2023 hölls den årliga stämman där stora delar av den befintliga styrelsen byttes ut. Sedan dess har den nya styrelsen skickat ut sju nyhetsbrev till medlemmarna där de mest väsentliga händelserna presenterats:

#### Inflationsläget:

Den stigande inflationen har även påverkat Brf Mälärtrions ekonomi negativt. Detta har lett till en rad åtgärder som syftar till att se över och reducera onödiga kostnader. Utöver höjningen av årsprisavgiften, påbörjade styrelsen även en kartläggning av föreningens samtliga tecknade avtal. Arbetet att se på billigare alternativ för att sänka föreningens utgifter, fortsätter in i 2024.

#### Elprisstöd:

Energipriserna har liksom räntorna rusat i höjden och styrelsen har beslutat att elstödet (betalas ut 2023) stannar kvar i föreningen. Detta, för att inte en alltför stor andel av stödet ska gå till administration och för att vi behöver de medel vi kan få in i kassaflödet. Med tanke på detta initierar styrelsen inga större projekt och omförhandlar alla avtal som löper ut.



### Byte av bank:

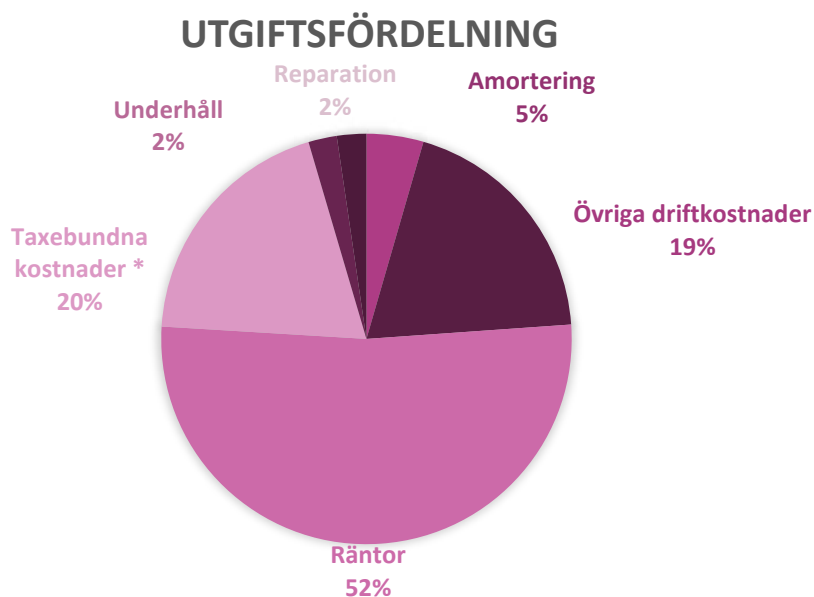
Föreningens samtliga bundna lån löpte olyckligtvis ut 31 oktober 2023, i en ekonomiskt turbulent tid då räntorna stod som högst. Vår absolut största kostnadspost är att betala ränta på lånen.

Styrelsen har gjort allt i vår makt för att inte behöva höja avgifterna mer än nödvändigt men vi måste anpassa oss till rådande marknadspriser.

Styrelsen har sedan tillträdet i slutet av maj i år arbetat aktivt med att säkerställa en stabil ekonomi för föreningen. Under hela sommaren och hösten 2023 har styrelsen förhandlat med olika banker för att få det bästa utfallet. Att vi har ett omvärldsläge som skapar osäkerhet och som får konsekvenser på inflationen är ingenting som har undgått någon och vår förening är naturligtvis inget undantag.

Efter förhandling har fem lån delats upp mellan två banker, Handelsbanken och SBAB, för att få de bästa räntorna för kort och långtidsbindning.

Lånens bindningstid har spridits till rörlig, ett, två och tre års bindningstid för att vi inte ska hamna i samma olyckliga situation igen, att lånen löper ut samtidigt. Det här är den i särklass viktigaste lärdomen för framtidens styrelser i föreningen.



\* El, värme, vatten och avfallshantering



## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Sparande till framtida underhåll, kr/m <sup>2</sup>	201	280	336	351
Årsavgifter, kr/m <sup>2</sup> bostadsrätter	752	717	717	717
Årshyra, kr/m <sup>2</sup> hyresrätter	2 138	1 928	1 876	1 870
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna, %	80,54	78,71	79,70	82,06
Energikostnad, kr/m <sup>2</sup>	190	216	181	140
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup> bostadsrätt	13 262	13 238	13 434	13 733
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup>	13 130	13 371	13 569	13 870
Räntekänslighet, %	17,63	18,66	18,93	19,24
Nettoomsättning, tkr	5 576	5 417	5 294	5 211
Soliditet %	76	76	76	76

Kr/m<sup>2</sup> avser total yta (bostadsrätter och hyresrätter).

Yta bostadsrätter	Yta hyresrätt	Total yta
5 995 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	6 055 m <sup>2</sup>

### Sparande till framtida underhåll kr/m<sup>2</sup>

Justerat resultat dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.  
Justerat resultat beräknas: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll.

### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup> bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.  
Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna.

### Årsavgift kr/m<sup>2</sup> bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.  
Exklusive uppmätta förbrukningar.

### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup>

1 % av räntebärande skulder dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

### Årshyra, kr/m<sup>2</sup> hyresrätt

Årshyor dividerat med ytan upplåten med hyresrätt.  
Exklusive uppmätta förbrukningar.

### Räntekänslighet, %

1 % av räntebärande skulder dividerat med årets intäkter från årsavgifter.

### Årsavgifternas andel av totala intäkter, %

Årsavgifterna divideras med de totala intäkterna.

### Nettoomsättning

Samtliga årsavgifter och hyresintäkter från lokaler och bostäder.

### Energikostnad kr/m<sup>2</sup>

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

### Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

## Uppllysning om förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 1 070 tkr.

Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna.





## Förändringar i eget kapital

<i><b>Bundet eget kapital</b></i>	<i><b>Medlems insatser</b></i>	<i><b>Yttre underhållsfond</b></i>	<i><b>Fritt eget kapital</b></i>
Belopp vid årets början	264 560 000	794 433	-7 588 742
Avsättning till yttre underhållsfond		303 000	-303 000
Årets resultat			-2 415 586
Belopp vid årets slut	<b>264 560 000</b>	<b>1 097 433</b>	<b>-10 307 328</b>

## Resultatdisposition

	<i><b>Belopp i kr</b></i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-7 891 742
Årets resultat	-2 415 586
<b>Totalt</b>	<b>-10 307 328</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	485 028
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-149 798
balanseras i ny räkning	-10 642 558
<b>Summa</b>	<b>-10 307 328</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 575 845	5 416 728
Övriga rörelseintäkter	3	165 271	41 069
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 741 116</b>	<b>5 457 797</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 431 616	-2 550 045
Underhåll	5	-149 798	-
Övriga externa kostnader	6	-227 771	-256 019
Personalkostnader	7	-97 184	-95 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 485 382	-3 485 382
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 391 751</b>	<b>-6 386 661</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-650 635</b>	<b>-928 864</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 223	4 554
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 784 174	-863 084
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 764 951</b>	<b>-858 530</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 415 586</b>	<b>-1 787 394</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 415 586</b>	<b>-1 787 394</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	332 682 858	336 168 240
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>332 682 858</b>	<b>336 168 240</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>332 682 858</b>	<b>336 168 240</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		95 342	49 414
Övriga fordringar		38 573	78 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	299 808	295 077
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>433 723</b>	<b>423 292</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 645 542	2 748 616
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 645 542</b>	<b>2 748 616</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 079 265</b>	<b>3 171 908</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>336 762 123</b>	<b>339 340 148</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		264 560 000	264 560 000
Fond för yttre underhåll		1 097 433	794 433
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>265 657 433</b>	<b>265 354 433</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 891 742	-5 801 348
Årets resultat		-2 415 586	-1 787 394
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-10 307 328</b>	<b>-7 588 742</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>255 350 105</b>	<b>257 765 691</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	11, 14	55 567 120	-
Mottagna långfristiga depositioner		71 825	71 825
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 638 945</b>	<b>71 825</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12, 14	23 937 873	80 157 993
Förskott från kunder		350	9 173
Leverantörsskulder		366 203	333 638
Skatteskulder		73 520	68 070
Övriga kortfristiga skulder		40 964	3 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 354 163	929 971
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 773 073</b>	<b>81 502 632</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>336 762 123</b>	<b>339 340 148</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-650 635	-928 864
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	3 485 382	3 485 382
	2 834 747	2 556 518
Erhållen ränta	19 223	4 554
Erlagd ränta	-1 784 174	-863 084
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 069 796</b>	<b>1 697 988</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 431	-185 994
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	490 561	57 488
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 549 926</b>	<b>1 569 482</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-653 000	-1 186 673
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-653 000</b>	<b>-1 186 673</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>896 926</b>	<b>382 809</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 748 616</b>	<b>2 365 807</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 645 542</b>	<b>2 748 616</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3), kompletterad med BFNAR 2023:1.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

#### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess att arbetena färdigställts.

#### Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,38 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar, innerväggar mm	120 år
Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm	40 år
Fasad och fönster	50 år
Yttertak	50 år

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med dem beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.



## Skatter

### Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

### Fastighetsskatt och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2023 högst 1 589 kr per bostadslägenhet. Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från kommunal lägenhetsavgift t.o.m. 2032.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

### Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 61 416 850 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	4 510 624	4 295 832
Lokalhyra	138 851	126 290
Hyror, garage- och parkeringsplatser	396 324	425 532
Individuellt uppmätta förbrukningar	483 149	536 708
Administrationsavgift andrahandsuthyrningar	46 897	32 366
<b>Summa</b>	<b>5 575 845</b>	<b>5 416 728</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 719	39 115
Erhållna statliga bidrag, elstöd	140 429	-
Övriga externa intäkter	3 123	1 954
<b>Summa</b>	<b>165 271</b>	<b>41 069</b>



## Not 4 Driftkostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Fastighetsskötsel	119 734	115 782
Teknisk förvaltning	46 388	37 393
Markskötsel	42 374	44 055
Snöröjning	110 250	28 500
Städning	100 351	101 127
Hisskostnader	16 036	24 821
Bevakningskostnad	13 645	12 421
Service- och fastighetsskötseltjänster	46 224	43 394
Reparationer	155 289	238 390
Fastighetsel	456 715	714 944
Fjärrvärme	550 125	495 023
Vatten	142 749	76 955
Avfallshantering	153 788	145 919
Försäkringspremie	87 633	79 955
Telia Lagom	334 304	334 304
Fastighetsskatt	36 760	36 760
Mätdatainsamling	19 251	18 546
Övriga driftkostnader	-	1 756
<b>Summa</b>	<b>2 431 616</b>	<b>2 550 045</b>

## Not 5 Underhåll

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Hissar	19 590	-
Ventilation	85 050	-
Övrigt, kommoder	45 158	-
<b>Summa</b>	<b>149 798</b>	<b>-</b>





## Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revision	20 625	20 000
Föreningsgemensamma aktiviteter	2 054	12 051
Ekonomisk förvaltning	146 639	135 434
Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter	17 578	37 755
Parkeringshantering	11 185	12 810
Bostadsrätterna	8 150	6 023
Bankkostnader	5 836	8 914
Övriga externa kostnader	15 704	23 032
<b>Summa</b>	<b>227 771</b>	<b>256 019</b>

## Not 7 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

## Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	3 485 382	3 485 382
<b>Summa</b>	<b>3 485 382</b>	<b>3 485 382</b>



## Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	354 138 912	354 138 912
<b>Vid årets slut</b>	<b>354 138 912</b>	<b>354 138 912</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-17 970 672	-14 485 290
-Årets avskrivning	-3 485 382	-3 485 382
<b>Vid årets slut</b>	<b>-21 456 054</b>	<b>-17 970 672</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>332 682 858</b>	<b>336 168 240</b>
<b>Varav mark</b>	<b>103 663 619</b>	<b>103 663 619</b>
<i>Taxeringsvärde;</i>		
Bostäder	130 529 000	130 529 000
Lokaler	31 147 000	31 147 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>161 676 000</b>	<b>161 676 000</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Individuellt uppmätta förbrukningar	73 381	98 944
Hisservice	17 610	-
Fastighetsförsäkring	98 324	94 991
Ekonomisk förvaltning	33 903	32 067
Triple Play	55 717	55 717
Bostadsrätterna	8 150	8 150
Störningsjour	5 365	-
Övriga förutbetalda kostnader	7 358	5 208
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>299 808</b>	<b>295 077</b>

## Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
<b>Långgivare</b>	<b>Ränta 31 dec</b>	<b>Villkorsändring</b>		
SBAB	4,20%	2026-11-17	29 700 000	-
SBAB	4,32%	2025-11-17	27 088 000	-
			56 788 000	-
varav kortfristig del av långfristig skuld			-1 220 880	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>			<b>55 567 120</b>	-

Lånet är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.  
Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.



De långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

	2023-12-31			2022-12-31		
	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut:	56 788 000	-	56 788 000	-	-	-

## Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta 31 dec	Villkorsändring	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	4,66%	2024-02-08	8 589 993	-
Handelsbanken	4,76%	2024-10-30	6 627 000	-
Handelsbanken	4,66%	2024-02-02	7 500 000	-
Handelsbanken	Lånet omsatt till långfristigt		-	27 088 000
Handelsbanken	Lånet omsatt till långfristigt		-	29 700 000
Handelsbanken	Lånet omsatt till kortfristigt		-	8 589 993
Handelsbanken	Lånet omsatt till kortfristigt		-	7 280 000
Handelsbanken	Lånet omsatt till kortfristigt		-	7 500 000
			22 716 993	80 157 993
varav kortfristig del av långfristig skuld			1 220 880	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>			<b>23 937 873</b>	<b>80 157 993</b>

Av föreningens lån förfaller 22 716 993 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om kreditgivaren inte säger upp dem. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Föraviserade avgifter och hyror	507 618	457 751
Upplupna räntekostnader	576 351	206 349
Revision	20 000	20 000
El	61 920	117 695
Fjärrvärme	81 749	75 055
Underhåll, kommoder	45 158	-
Avfallshantering	15 219	13 102
Vatten	46 148	40 019
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 354 163</b>	<b>929 971</b>



## Not 14 Ställda säkerheter för skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	93 000 000	93 000 000
	<b>93 000 000</b>	<b>93 000 000</b>

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.

## Underskrifter

Bromma 2024-

Sofia Tatsis  
Ordförande

Gustavo Brüske

Erdem Erdal

Carl-David Lundström

Nilüfer Bedir

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## GUSTAVO RAUL BRÜSKE

Styrelseledamot

Serienummer: 19800929xxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-03-27 09:06:00 UTC



## ERDEM ERDAL

Styrelseledamot

Serienummer: 19900125xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2024-03-27 09:07:36 UTC



## Nilüfer Bedir

Styrelseledamot

Serienummer: 19831012xxxx

IP: 90.231.xxx.xxx

2024-03-27 18:06:08 UTC



## Sofia Helena Tatsis

Styrelseordförande

Serienummer: 19740916xxxx

IP: 130.229.xxx.xxx

2024-03-28 08:30:08 UTC



## CARL DAVID LUNDSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19931103xxxx

IP: 213.65.xxx.xxx

2024-03-29 09:31:11 UTC



## Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-03-29 10:59:45 UTC



Penneo dokumentnyckel: TJJEQ-56HB1-JJOIZ-EGVW0-7AXVE-E5UTP

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>