

## Brf Tele - Årsredovisning 2023

### Signerad text:

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

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: årsredovisning2023.pdf

Storlek: 576938 byte

Hashvärde SHA256:

48c766bf7c0d025a2c25446690dbebe675e46292077cd5d4157c4ab48d0a9b88

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

### Signerat av 8:

**JONAS GRUNDESTAM**

Signerat med BankID 2024-04-11 17:07 Ref: 70acc636-88f9-45d2-a740-a02a2fee8213

**JOHAN FAXÉR 19690718-1413**

Signerat med BankID 2024-04-11 17:13 Ref: cd1b7607-d468-443a-8fe4-fa384653a498

**SARA ANDRÉN**

Signerat med BankID 2024-04-11 17:18 Ref: 2bceadc2-040c-4602-bf26-fbe326137926

**HANNA PETERSSON**

Signerat med BankID 2024-04-11 17:19 Ref: 210e88a2-1f54-4700-b7f7-dfbddfdc7d46

**Negin Aidinnezhad**

Signerat med BankID 2024-04-11 17:30 Ref: 8034ff87-f99a-46e5-a74b-b6100a3175af

**LINNEA KRISTINA EKLUND**

Signerat med BankID 2024-04-11 17:51 Ref: 5a7e39df-24e9-4ad0-867d-a1d6b744a4c0

**EVA STEIN**

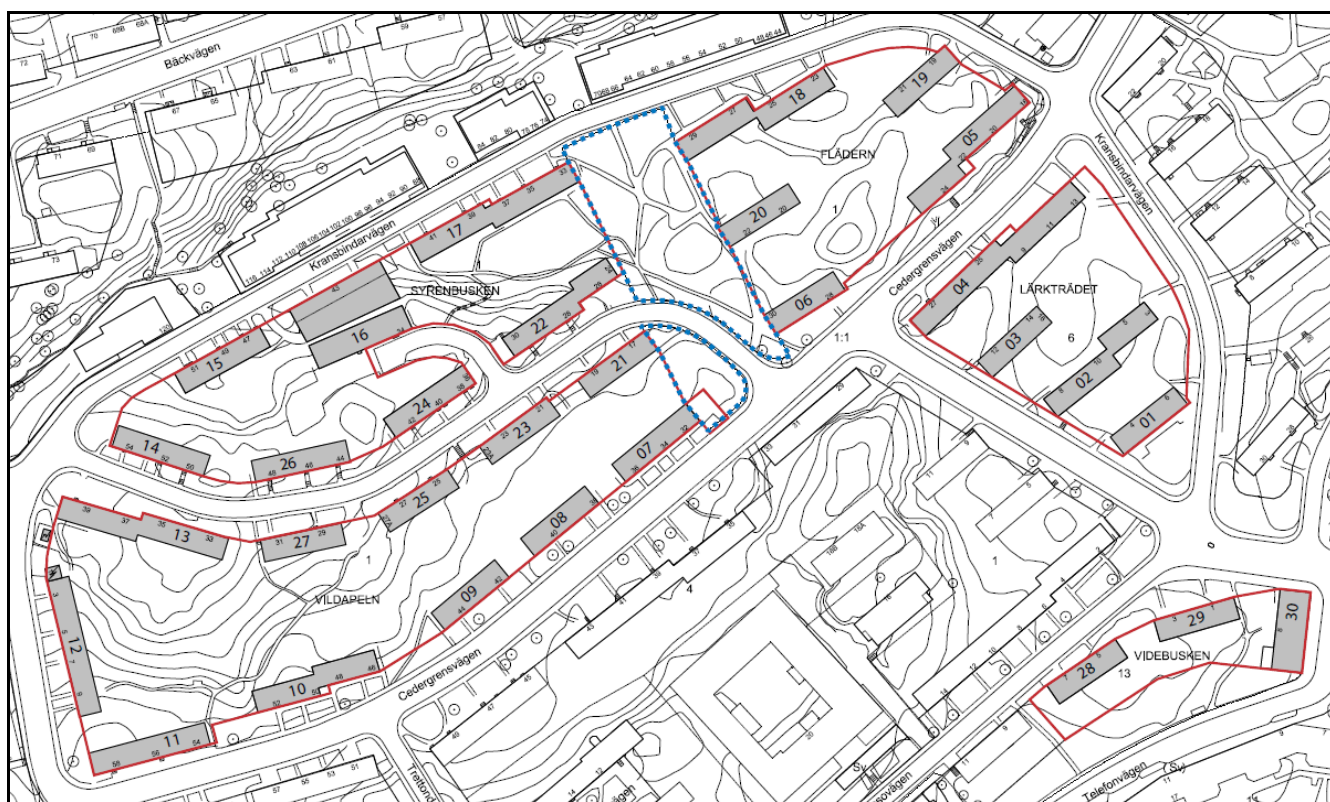
Signerat med BankID 2024-04-11 23:31 Ref: 52e28d80-e176-4a56-8423-c679206009d9

**Astrid Suzanne Ingrid Nilsson Lewis**

Signerat med BankID 2024-04-12 14:56 Ref: 7740ec41-5e33-4f5c-bde5-b818c52158e9

# ÅRSREDOVISNING 2023

## BRF TELE





Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tele, med organisationsnummer 702002-3144 och säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

#### STÄMMAN 25 APRIL 2023

Vid föreningsstämman 25 april 2023 på Restaurang AddFood närvarade 25 röstberättigade medlemmar, 3 medlemmar utan rösträtt och 1 sammanboende till medlem (utan rösträtt).

Stämмоordförande var Mia Erserum, styrelsens ordförande.

Stämman nyvalde Hanna Petersson (tidigare suppleant), Sara Andrén och Josefin Sjölund som ledamöter i styrelsen.

Stämman nyvalde Mia Erserum (tidigare ledamot) och Robin Andersson som suppleanter i styrelsen.

Stämman 2023 bekräftade också beslutet från stämman 2022, om att ändra § 8 första stycket i föreningens stadgar, avseende lägsta och högsta antal suppleanter styrelsen kan ha.

#### FÖRENINGENS FÖRTROENDEVALDA UNDER ÅRET

|                   | Till 2023-04-25                                                             | Från 2023-04-25                                                                     |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Ordförande        | Till 2022-11-01 Henrik Malmgren <sup>1</sup><br>Från 2022-11-01 Mia Erserum | Linnéa Eklund                                                                       |
| Kassör            | Jonas Grundestam                                                            | Jonas Grundestam                                                                    |
| Sekreterare       | Johan Faxér                                                                 | Johan Faxér                                                                         |
| Ledamöter         | Adam Abrahamsson<br>Negin Aidinnezhad<br>Linnéa Eklund<br>Mia Erserum       | Negin Aidinnezhad<br>Sara Andrén<br>Hanna Petersson<br>Josefin Sjölund <sup>2</sup> |
| Suppleanter       | Hanna Petersson<br>Per Stark<br>Måns Widenborg                              | Robin Andersson<br>Mia Erserum<br>Måns Widenborg                                    |
| Revisorer         | Eva Stein<br>Wietse Kuipers                                                 | Eva Stein<br>Astrid Nilsson                                                         |
| Revisorssuppleant | Elias Haraldsson                                                            | Elias Haraldsson                                                                    |
| Valberedning      | Emilia Hellberg<br>Gavin Lewis                                              | Emilia Hellberg<br>Gavin Lewis                                                      |

#### STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten (3 med gamla styrelsen och 9 med nya styrelsen). För att bereda ärenden inför styrelsemöten har styrelsen haft mellanliggande arbetsmöten, antingen med hela styrelsen eller i mindre grupper för olika ämnesområden. Styrelsen har haft arbetsgrupper bland annat för ekonomi, underhåll, park och trivsel, och information.

Ett av styrelsens större projekt under året har varit upphandling av ny fastighetsskötsel och bemanning av expedition (se även avsnittet nedan om Förvaltningen).

1) Henrik Malmgren avgick 2022-11-01 på grund av flytt. Mia Erserum valdes då till ny styrelseordförande.

2) Josefin Sjölund avgick 2023-10-16 på grund av flytt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

### FÖRVALTNINGEN

Föreningen har sedan 2017 haft avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB gällande ekonomisk förvaltning. Det avtalet löper ännu på oförändrat.

Sedan 2021 har föreningen även haft avtal med Fastighetsägarna Service avseende fastighetsskötsel och bemanning av expedition. Detta avtal sades upp till årsskiftet 2023/2024, och nytt avtal för liknande tjänster tecknades med Hållbar Fastighetstjänst i Stockholm AB.

### EKONOMI

Under året har 49 överlåtelse av bostadsrätter skett, med 62 nya medlemmar godkända.

En ny upplåtelse har skett (av före detta hyreslägenhet, nu upplåten med bostadsrätt).

Vid årsskiftet 2023/2024 hade föreningen 497 bostadsrättslägenheter och 19 hyreslägenheter (varav 4 gästlägenheter). Föreningen hade också 2 bostadsrättslokaler och 38 hyreslokaler.

Under året har 42 ansökningar om upplåtelse i andra hand inkommit (alla avseende bostadsrättslägenheter). Av dessa blev 1 avvisad, 38 godkända och 3 avslagna. Av de 3 som fick avslag var det 1 som gjorde ansökan till Hyresnämnden, där upplåtelse senare blev godkänd.

Av föreningens 38 hyreslokaler har 1 fått ny hyresgäst under året.

Vid årets utgång uppgick föreningens lån till 44 533 tkr. Den genomsnittliga räntan var 4,21 %.

Föreningen disponerar 36 875 m<sup>2</sup> mark upplåten med tomträtt av Stockholms stad. Tomträttsavgälden har under året varit 3 501 tkr. Efter ytterligare höjningar kommer kostnaden för 2024 att bli 3 727 tkr. Efter år 2024 kommer inga fler höjningar av tomträttsavgälden före år 2029.

Av den totala skattekostnaden var fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift 981 tkr. Av denna summa var fastighetsskatten 161 tkr (1 % av taxeringsvärdet för lokaler) och fastighetsavgiften 820 tkr (1 589 kr per lägenhet för 516 bostadslägenheter).

I januari 2023 genomfördes en avgiftshöjning på ca 15 %. Föreningens ekonomi och det generella ekonomiska läget har under år 2023 resulterat i en prioritering av de utgifter som kan planeras om i tid, till exempel större underhållsutgifter. I slutet av året beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på ca 25 % med verkställande i januari 2024.

### UNDERHÅLL

Under året beslutades att genomföra fönstermålning och -renovering i två etapper i husen 30, 01, 02, 03, och 04, med Stockholms Fönsterrenovering AB som utförare. Den första etappen genomfördes under kvartal 4, och den andra etappen kommer att utföras i början av 2024.

Målning och renovering av fönster är återkommande underhåll som föreningen utför, och under en period av flera år kommer samtliga fönster i alla hus att åtgärdas.

Utöver målning (av ytterbågar och utsidor av karmar) och vid behov renovering av fönsterbågar och andra delar utförs även montering av energiglas. Det senare är inget en förening är tvungen att göra, men Brf Tele har valt att göra det, i syfte att bli mer energieffektiv.

Som stöd i upphandlingen av fönsterrenovering har föreningen anlitat konsult Jens Berkler på Målerikontroll Stockholm AB för att ta fram arbetsplan och kostnadsunderlag.

Sanering av asbest har skett i föreningens före detta pannrum. Detta arbete drog över den ursprungliga tidplanen då utföraren upptäckte asbest även i gångarna till pannrummet.

En lokal med förhöjda värden av radon har sanerats. Under året har som ett större initiativ också förberetts mätning av radonhalterna i samtliga hus inom föreningen. Denna mätning kommer att ske under 2024.

Under året har ett antal förmodade fuktskador registrerats. För gemensamma utrymmen, utanför vad bostadsrättshavare svarar för inom ramen för inre underhåll, har föreningen låtit utföra undersökningar och analyser, samt beställt nödvändiga åtgärder. I de fall boende varit vållande till skada på gemensamma utrymmen har boende debiterats kostnaderna.

Upphandling av åtgärder efter OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har pågått, och genomförandet kommer att ske under 2024. Detta berör de 28 hus som har självdragsventilatorn.

Årlig kontroll av ventilationen har skett i de två hus (16 och 30) som har mekanisk frånluft. OVK i dessa hus kommer att ske under 2024.

Årlig kontroll av taken har blivit utförd, och påträffade brister åtgärdade.

Årlig brandskyddsinspektion har blivit utförd.

Föreningen har avtal med SOS Alarm för att hantera akuta ärenden utanför kontorstid, vid fel som innebär omedelbar fara för byggnaderna. Antalet ärenden har varit förhållandevis lågt.

## **PARK OCH TRIVSEL**

Föreningen har en plan för vård och underhåll av grönområden som styrelsen följer. Inhyrd entreprenör har hanterat grönskötsel och vinterväghållning. Samma entreprenör har också skött städning av trapphus, tvättstuga, och andra gemensamma utrymmen.

Kontroller har skett på taken för att hindra trutar att etablera sig. Detta arbete måste fortsätta för att minimera störningar i form av ljud, spillning, och attacker på boende. Aggressiva trutar är också till nackdel för den biologiska mångfalden i området.

Under vårkanten gjordes en större inventering och uppfräschning av föreningens gästlägenheter. Detta innebar bland annat att lägenheterna tapetserades, att det köptes in nya möbler, köksutrustning, tavlor och gardiner för att göra lägenheterna mer hemtrevliga. Fokuset var på hållbarhet, och därför införskaffades möbler second-hand eller genom gåvor.

Städdagar vår och höst har haft många deltagande och gott resultat. Boende har bland annat klippt grenar, rensat sly och plockat skräp, samt tvättat parkbänkar, grovstädat grovsoprummet, städat bastun och föreningslokalen. Boende har kunnat slänga skräp i containrar. De har också kunnat anmäla intresse för att delta i trädgårdsgruppen och grannsamverkan. Föreningen bjöd på fika och mat från food truck vid båda städdagarna.

Två loppisar har arrangerats, en på våren och en på hösten, med mycket god uppslutning bland både boende och utomstående. Cirka 40 boende medverkade som säljare på respektive loppis och två medlemmar hjälpte till med att affischera. Föreningen ordnade med mat från en foodtruck.

Under den tidiga hösten påbörjades en inventering av föreningens pallkragar för att få koll på vilka pallkragar som nyttjas, för att underlätta för boende att få tillgång till en pallkrage, och för att uppmuntra till odling inom föreningen.

I december anordnades en fika med grannföreningen Brf Tellusborgshus, efter ett lyckat tillfälle året innan. Syftet med fikat var att utbyta erfarenheter och information, för att kunna ge varandra stöd i ärenden och agerande gentemot entreprenörer och Stockholms stad.

Föreningens Facebook-grupp har varit flitigt använd av flera medlemmar. Dels för grannsamverkan, dels för att komma i kontakt med varandra i andra frågor, bland annat köpa och sälja saker, låna verktyg, eller utbyta tips. Gruppen är inte föreningens officiella informationskanal. Däremot är den en bra kanal för sammanhållning och trivsel. I nuläget är det 408 medlemmar i gruppen (förra året vid samma tid var det 367).

Föreningen har avtal med Securitas för att hantera störningar, mestadels kvällar och helger. Antalet ärenden har varit mycket lågt.

Föreningslokalen har varit bokad vid 125 tillfällen (129 förra året). Bastun har varit bokad vid 704 tillfällen (de bokningsbara passen är tre timmar). De fyra gästlägenheterna har haft en beläggning på 61 % (56 % förra året).

## INFORMATION

Endast ett nummer av nyhetsbrevet Telegrammet har publicerats under året. Som bilaga till nyhetsbrevet var en fördjupning om föreningens ekonomi, detta med anledning av frågor som väckts i samband med höjningen av årsavgifterna.

Såväl gamla som nya nyhetsbrev går att läsa på föreningens webbplats. Utdelning i pappersform sker endast till det fåtal boende som särskilt begärt det. Den primära kanalen för information är annars webbplatsen. Mer specifik information till boende vid olika åtgärder aviseras genom anslag i portarna, och ibland genom utdelning till brevinkasten.

Alla nya medlemmar får särskild information utskickad i samband med att de tillträder, och de som ska flytta ut får motsvarande information om vad som är bra att tänka på då.

Arbete pågår med att strukturera om och uppdatera funktioner och innehåll på webbplatsen. Bland annat kommer en helt ny avdelning A till Ö förhoppningsvis att ge fler boende svar på ofta förekommande frågor.

I slutet av året tecknades avtal om ett nytt ärendehanteringssystem. På längre sikt är planen att denna ärendehantering ska vara integrerad med webbplatsen.

I samband med skiftet till ny leverantör av fastighetsskötsel och bemanning av expedition har mycket av intern dokumentation gått igenom och uppdaterats.

## AVSLUTNING

Styrelsen vill tacka expeditionspersonal, fastighetsskötare, ekonomiska förvaltare, avgifts- och hyreshandläggare, entreprenörer, medlemmar och hyresgäster för det gångna året.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                         | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 21 337 | 18 809 | 18 672 | 18 606 | 18 655 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -5 330 | -3 663 | -4 472 | -5 337 | -3 444 |
| Soliditet (%) *                         | 24,1   | 27,7   | 30,7   | 31,6   | 32,6   |

\* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

## NYCKELTAL

|                                                                      |      |
|----------------------------------------------------------------------|------|
| Årsavgifter, kr per m <sup>2</sup> bostadsrättsarea                  | 821  |
| Skuldsättning, kr per m <sup>2</sup> total area (boarea + lokalarea) | 1742 |
| Skuldsättning, kr per m <sup>2</sup> bostadsrättsarea                | 2008 |
| Sparande, kr per m <sup>2</sup> total area (boarea + lokalarea)      | -8   |
| Räntekänslighet, procent                                             | 2,4  |
| Energikostnad, kr per m <sup>2</sup> total area (boarea + lokalarea) | 292  |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter             | 83   |

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

|                                             | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa      |
|---------------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 443 061            | 36 427 772          | 9 377 803                | -24 114 047         | -3 663 381     | 18 471 208 |
| Avsatt till fond för yttre underhåll        |                    |                     | 4 300 000                | -4 300 000          |                | 0          |
| Anspråktagandet av fond för yttre underhåll |                    |                     | -2 284 880               | 2 284 880           |                | 0          |
| Balanserat i ny räkning                     |                    |                     |                          | -3 663 381          | 3 663 381      | 0          |
| Upplåtelser av bostadsrätter                | 915                | 2 668 505           |                          |                     |                | 2 669 420  |
| Årets resultat                              |                    |                     |                          |                     | -5 329 952     | -5 329 952 |
| Belopp vid årets utgång                     | 443 976            | 39 096 277          | 11 392 923               | -29 792 548         | -5 329 952     | 15 810 676 |

## FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST

Styrelsen föreslår föreningsstämman att behandla den ansamlade förlusten på följande sätt.

|                     |             |  |                                            |                    |
|---------------------|-------------|--|--------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -29 792 548 |  | Avsättning till fond för yttre underhåll   | 4 300 000          |
| Årets resultat      | -5 329 952  |  | Anspråktagande av fond för yttre underhåll | -3 612 015         |
|                     |             |  | <b>Överföring i ny räkning</b>             | <b>-35 810 485</b> |
| Summa               | -35 122 500 |  | Summa                                      | -35 122 500        |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 21 336 670                | 18 809 905                |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 554 777                   | 452 126                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>21 891 447</b>         | <b>19 262 031</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4   | -22 764 244               | -19 687 959               |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -84 527                   | -87 395                   |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6   | -544 490                  | -443 547                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -2 313 228                | -2 313 228                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-25 706 489</b>        | <b>-22 532 129</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-3 815 042</b>         | <b>-3 270 098</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 101 878                   | 1 651                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -1 616 787                | -394 934                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-1 514 909</b>         | <b>-393 283</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-5 329 951</b>         | <b>-3 663 381</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-5 329 951</b>         | <b>-3 663 381</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-5 329 952</b>         | <b>-3 663 381</b>         |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 7   | 52 405 278 | 54 512 118 |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 8   | 508 901    | 715 289    |
| Pågående nyanläggningar                      | 7   | -          | 2 220 744  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 52 914 179 | 57 448 151 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 52 914 179 | 57 448 151 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 14 418     | 10 532     |
| Övriga fordringar                            |     | 20 552     | 17 339     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 1 156 130  | 1 155 825  |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 1 191 100  | 1 183 696  |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 9   |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 11 602 045 | 8 120 104  |
| Summa kassa och bank                         |     | 11 602 045 | 8 120 104  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 12 793 145 | 9 303 800  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 65 707 324 | 66 751 951 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2023-12-31  | 2022-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |             |             |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 443 976     | 443 061     |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 39 096 277  | 36 427 772  |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 11 392 923  | 9 377 803   |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 50 933 176  | 46 248 636  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -29 792 548 | -24 114 047 |
| Årets resultat                               |     | -5 329 952  | -3 663 381  |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -35 122 500 | -27 777 428 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 15 810 676  | 18 471 208  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |             |             |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 10  | 44 533 490  | 44 533 490  |
| Leverantörsskulder                           |     | 2 871 669   | 764 307     |
| Skatteskulder                                |     | 77 722      | 41 602      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 2 413 767   | 2 941 344   |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 49 896 648  | 48 280 743  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 65 707 324  | 66 751 951  |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     | -3 815 043                        | -3 270 098                        |
| Avskrivningar                                                                       | 2 313 228                         | 2 313 228                         |
| Erlagd ränta och ränteintäkter                                                      | -1 514 909                        | -393 283                          |
|                                                                                     | <u>-3 016 724</u>                 | <u>-1 350 153</u>                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-3 016 724</b>                 | <b>-1 350 153</b>                 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           | -3 321                            | 7 380                             |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                           | -4 083                            | 35 179                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       | 2 107 362                         | -2 288 789                        |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                | -491 457                          | 540 312                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-1 408 223</b>                 | <b>-3 056 071</b>                 |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Pågående arbete                                                                     | 2 220 744                         | -1 580 167                        |
| Försäljning/upplåtelse av hyresrätt                                                 | 2 669 420                         | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>4 890 164</b>                  | <b>-1 580 167</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                                   |                                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>3 481 941</b>                  | <b>-4 636 238</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>8 120 104</b>                  | <b>12 756 342</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>11 602 045</b>                 | <b>8 120 104</b>                  |

## 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) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

#### *Soliditet*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

#### *Årsavgift per kvm BR-area*

Totala årsavgifter per kvm total boarea (Bostadsrättsarean)

#### *Skuldsättning*

Totala räntebärande skulder per kvm total area (boarea + lokalarea)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsarea

#### *Sparande*

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total area (boarea + lokalarea)

#### *Räntekänslighet*

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

#### *Energikostnad*

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total area (boarea + lokalarea)

#### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter/totala intäkter

### 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 parantes).

| Anläggningstillgångar | % per år | (% föreg år) |
|-----------------------|----------|--------------|
| Byggnad               | 2%       | (2%)         |
| Inventarier           | 10%      | (10%)        |
| Installationer        | 10%      | (10%)        |

### 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 efter beslut av föreningsstämman. Avsättning och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|                         | 2023              | 2022              |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter             | 18 201 203        | 15 833 001        |
| Hyror, bostäder         | 757 338           | 858 133           |
| Hyror, lokaler          | 1 935 640         | 1 694 617         |
| Hyror, p-plats / garage | 442 489           | 424 154           |
|                         | <b>21 336 670</b> | <b>18 809 905</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                            | 2023           | 2022           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter     | 107 114        | 149 680        |
| Försäkringsersättning                      | -              | -              |
| Övernattningsslägenhet och uthyrningslokal | 231 700        | 196 225        |
| Avgifter för andrahandsuthyrning           | 93 543         | 62 313         |
| Elstöd                                     | 74 983         | -              |
| Övrigt                                     | 47 437         | 43 968         |
| <b>Summa</b>                               | <b>554 777</b> | <b>452 186</b> |

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|                                 | 2023      | 2022      |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Drift</b>                    |           |           |
| Fastighetsskötsel               | 2 109 082 | 2 107 865 |
| Städning                        | 776 048   | 684 523   |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 448 893   | 39 019    |
| Trädgårdsskötsel                | 470 048   | 478 790   |
| Snöröjning                      | 471 871   | 318 414   |
| Reparationer                    | 861 247   | 633 543   |

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| El                                 | 488 198          | 556 640          |
| Uppvärmning                        | 5 994 319        | 5 329 961        |
| Vatten                             | 991 299          | 773 230          |
| Sophämtning                        | 481 321          | 393 538          |
| Försäkringspremie                  | 374 387          | 275 477          |
| Tomträttsavgäld                    | 3 501 900        | 3 194 325        |
| Fastighetsavgift bostäder          | 819 924          | 783 804          |
| Fastighetsskatt lokaler            | 160 920          | 160 920          |
| Övriga fastighetskostnader         | 148 743          | 232 837          |
| Kabel-tv/Bredband/IT               | 385 589          | 779 645          |
| Förvaltningsarvode ekonomi         | 448 765          | 439 966          |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 313              | 1 650            |
| Panter och överlåtelse             | 132 002          | 94 953           |
| Teknisk förvaltning utöver avtal   | 22 895           | 11 126           |
| Juridiska åtgärder                 | -                | 61 631           |
| Övriga externa tjänster            | 64 465           | 51 222           |
|                                    | <hr/> 19 152 229 | <hr/> 17 403 079 |

#### Underhåll

|                     |                 |                 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| Bostäder            | 38 536          | 121 583         |
| Gemensamma utrymmen | 72 274          | 80 500          |
| Målning             | 18 563          | -               |
| Installationer      | 2 436 129       | -               |
| VA/Sanitet          | 2 244           | -               |
| Värme               | 25 000          | -               |
| Ventilation         | -               | 70 935          |
| Stambyte            | 12 375          | -               |
| Byggnad             | 211 250         | -               |
| Tak                 | -               | 41 250          |
| Fönster             | 795 644         | -               |
| Mark                | -               | 1 710 900       |
| Övrigt              | -               | 259 712         |
|                     | <hr/> 3 612 015 | <hr/> 2 284 880 |

#### Totalsumma drift- och fastighetskostnader

**22 764 244      19 687 959**

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                      | 2023                | 2022                |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Porto / Telefon                      | 12 048              | 9 477               |
| Konsultarvode                        | 94                  | 11 168              |
| Besiktnings- och utredningskostnader | 8 136               | -                   |
| Revisionarvode                       | 64 249              | 66 750              |
| <b>Summa</b>                         | <hr/> <b>84 527</b> | <hr/> <b>87 395</b> |

Not 6   Personalkostnader och arvoden

|                   | 2023           | 2022           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode    | 412 400        | 339 000        |
| Sociala kostnader | 132 090        | 104 547        |
|                   | <b>544 490</b> | <b>443 547</b> |

Föreningen har inte haft någon anställd år 2023.

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

|                                         | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| Vid årets början                        |                   |                   |
| -Byggnad                                | 105 341 990       | 105 341 990       |
|                                         | 105 341 990       | 105 341 990       |
| Färdigställd fiberinstallation 2023     | -                 | 2 220 744         |
|                                         | -                 | 2 220 744         |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -50 829 872       | -48 723 032       |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -2 106 840        | -2 106 840        |
|                                         | -52 936 712       | -50 829 872       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>52 405 278</b> | <b>56 732 862</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnader                               | 296 076 000       | 296 076 000       |
| Mark                                    | 446 816 000       | 446 816 000       |
|                                         | 742 892 000       | 742 892 000       |
| Bostäder                                | 726 800 000       | 726 800 000       |
| Lokaler                                 | 16 092 000        | 16 092 000        |
|                                         | 742 892 000       | 742 892 000       |

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

|                                         | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                |                |
| -Vid årets början                       | 2 063 962      | 2 063 962      |
|                                         | 2 063 962      | 2 063 962      |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                |                |
| -Vid årets början                       | -1 348 673     | -1 142 285     |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -206 388       | -206 388       |
|                                         | -1 555 061     | -1 348 673     |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>508 901</b> | <b>715 289</b> |

### Not 9 Kassa och bank

|                                  | 2023-12-31        | 2022-12-31       |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
| Sparkonto                        | 5 906 102         | -                |
| SEB                              | 2 820 410         | 5 836 672        |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 2 875 533         | 2 283 432        |
| <b>Summa</b>                     | <b>11 602 045</b> | <b>8 120 104</b> |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Lånegivare                           | Ränteändring | Ränta | Skuldbelopp<br>2023-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| SEB Bolån                            | 2024-03-14   | 4,14% | 8 887 425                 |                          | 8 887 425                 |
| SEB Bolån                            | 2024-03-14   | 4,50% | 3 074 900                 |                          | 3 074 900                 |
| SEB Bolån                            | 2024-03-15   | 4,50% | 4 800 165                 |                          | 4 800 165                 |
| SEB Bolån                            | 2024-03-14   | 4,50% | 1 710 000                 |                          | 1 710 000                 |
| SEB Bolån                            | 2024-03-14   | 4,14% | 10 000 000                |                          | 10 000 000                |
| SEB Bolån                            | 2024-03-14   | 4,14% | 8 000 000                 |                          | 8 000 000                 |
| SEB Bolån                            | 2024-03-14   | 4,14% | 8 061 000                 |                          | 8 061 000                 |
|                                      |              |       | <b>44 533 490</b>         |                          | <b>44 533 490</b>         |
| Långfristig del av låneskuld         |              |       | -                         |                          |                           |
| Kortfristig del av långfristig skuld |              |       | 44 533 490                |                          |                           |

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 79 940 000        | 79 940 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>79 940 000</b> | <b>79 940 000</b> |

Not 12 Eventualförpliktelser

|                                    | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga       | Inga       |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> |            |            |

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm [Se datum för digital signering]

Linnéa Eklund

Negin Aidinnezhad

Jonas Grundestam

Sara Andrén

Johan Faxér

Hanna Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats [Se datum för digital signering]

Eva Stein  
Auktoriserad revisor

Astrid Nilsson  
Förtroendevald revisor