

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Transformatorn

712400-1707

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31





## Innehållsförteckning;

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Termer i årsredovisningen..... | 2     |
| Förvaltningsberättelse .....   | 3-8   |
| Resultaträkning .....          | 9     |
| Balansräkning .....            | 10-10 |
| Kassaflödesanalys .....        | 12    |
| Noter .....                    | 13-19 |
| Underskrifter .....            | 19    |

## 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.

**Kassaflödesanalys** är uppgifter om räkenskapsårets förändringar av föreningens likvida medel (pengar).



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Transformatorn, 712400-1707, 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 och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Nynäshamn.

Bostadsrättsföreningen bildades 1945. Ekonomisk plan registrerades 1948-08-06. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-11-02.

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

#### Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Medlemmarna tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag.

| Fastighetsbeteckning | Värdeår | Adress                    | Ort       |
|----------------------|---------|---------------------------|-----------|
| Transformatorn 26    | 1945    | Vaktbergsvägen 27, 29, 31 | Nynäshamn |

#### Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

| Bostadsyta (BOA)     | Lokalyta (LOA)   | Total yta            | Markareal            |
|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| 1 308 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> | 1 308 m <sup>2</sup> | 5 943 m <sup>2</sup> |

#### Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

| 1 rok | 2 rok | 3 rok |
|-------|-------|-------|
| 2 st  | 4 st  | 16 st |

Samtliga lägenheter har vindsförråd eller källarförråd.

#### Parkering

Föreningen har för uthyrning till medlemmarna tillgång till 18 st garageplatser, varav 11 är försedd med laddstation samt 11 parkeringsplatser, varav 2 parkeringsplatser är försedd med laddstation.

#### Underhållsplan

Föreningen följer en 30-årig underhållsplan som sträcker sig till 2050. 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        |
|--------------------------------------|-----------|
| Stambyte                             | 1995      |
| Takomläggning garagebyggnad          | 2003      |
| Installation av bergvärme            | 2004      |
| Nya lägenhetsdörrar                  | 2013      |
| Större inglasade balkonger           | 2013      |
| Expansionskärl för värmeanläggningen | 2016      |
| Rörelsestyrd utomhusbelysning        | 2016      |
| Radonmätning                         | 2017      |
| Ny trappbelysning                    | 2020      |
| Byte av tvättmaskiner                | 2021      |
| Renovering av tvättstuga             | 2021      |
| Renovering av gemensamhetslokal      | 2021      |
| Installation laddstationer, 13 st    | 2022      |
| Grusning innergård/p-platser         | 2022      |
| OVK besiktning                       | 2022      |
| Fönsterbyte                          | 2022/2023 |
| Stamspolning                         | 2023      |
| Justering innergård/p-platser        | 2023      |

| Planerat underhåll       | År |
|--------------------------|----|
| Inga större renoveringar |    |

#### Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

| Avtal                 | Leverantör                  |
|-----------------------|-----------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Brf Ekonomen i Stockholm AB |
| Bredband och Tv       | Tele2 Sverige AB            |
| El                    | Telge Energi                |
| Elnät                 | Ellevio AB                  |
| Vatten                | Nynäshamns kommun           |
| Vaktmästare           |                             |
| Lokalvårdare          | Ingela Fagerlund            |

#### Medlemsinformation

Föreningen hade 26 (fg. år 26) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har ingen överlåtelse skett (fg. år 1).

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.



## Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

## Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2023 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Johan Söderlund  | Styrelseordförande |
| Göran Pettersson | Ledamot            |
| Kerstin Frimodig | Ledamot            |
| Ben Parker Bodin | Ledamot            |
| Esra Siljemyr    | Ledamot            |
| Liv Svanström    | Suppleant          |

## Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 11 st.

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

## Revisorer

Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB    Ordinarie revisor

## Valberedning

Weine Ekström  
Thomas Hjerpe

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Årsavgifter 2023

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 2023 har styrelsen beslutat att årsavgifterna förblir samma som förra året (fg. år 12%). Garage (fg. år 300kr/mån) och parkeringsplatser (fg. år 150kr/mån) behåller sina avgifter från föregående år. Ytterligare kostnad tillkommer för hyra av laddbox, 100kr/mån samt förbrukad el.

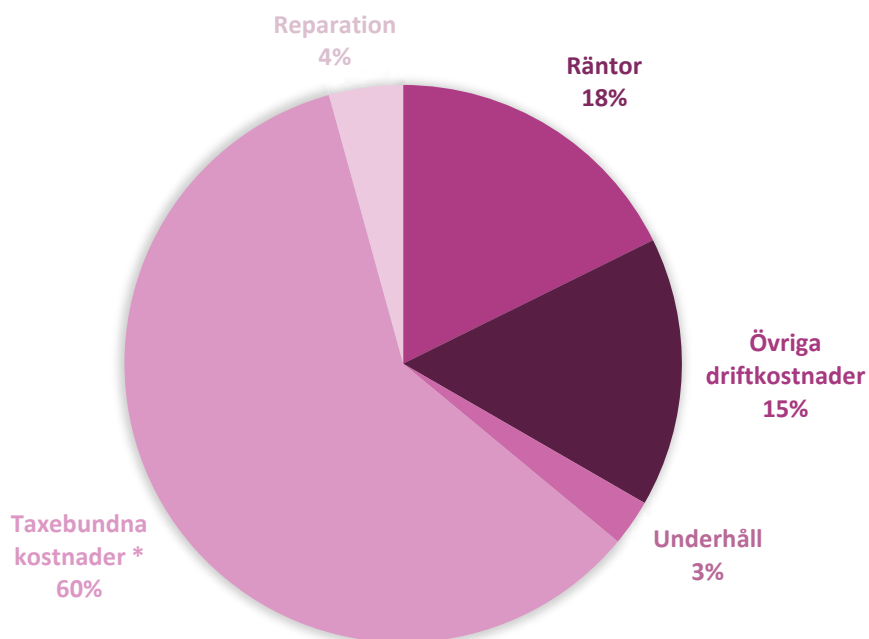
Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 824,48 kr/m<sup>2</sup> (fg. år 824,48 kr/m<sup>2</sup>).



### Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fokus för styrelsen legat på kostnadskontroll. Det har innefattat en genomlysning av föreningens avtal samt prioriterade insatser i form av förebyggande underhåll. Underhåll har genomförts på fastighetens värmeanläggning, samtliga stammar har spolats och ytskikt i gemensamma lokaler har fått en uppfräschning. Utöver detta har även korrigerande markarbeten och förnyad grusning av innergården skett efter omläggningen som skedde under 2022. Möte med kommunens miljökontor angående egenkontroll har även genomförts utan anmärkning. Under året har det genomförts en skydds rond. Slutligen har föreningen haft två gemensamma städdagar.

## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering



## Nyckeltal, allmänna råd BFNAR 2023:1

|   | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Sparande till framtida underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 197   | 20    | 127   | 199   |
| Årsavgifter, kr/m <sup>2</sup> bostadsrätter        | 824   | 736   | 736   | 736   |
| Årsavgifternas andel av de totala intäkterna, %     | 93,6  | 95,7  | 95,7  | 95,9  |
| Energikostnad, kr/m <sup>2</sup>                    | 372   | 327   | 270   | 207   |
| Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup> bostadsrätt        | 4 821 | 4 853 | 3 738 | 3 770 |
| Räntekänslighet, %                                  | 5,84  | 6,59  | 5,0   | 5,1   |
| Nettoomsättning, tkr                                | 1 152 | 1 006 | 1 006 | 1 004 |
| Soliditet %   | -4,5  | -5,1  | -3,3  | 9,6   |

Kr/m<sup>2</sup> avser total yta avser bostadsrätter.

Enl. BFNAR behöver nyckeltal inte lämnas för räkenskapsår som föregår det räkenskapsår som detta allmänna råd tillämpas för första gången.

| Yta bostadsrätter    | Yta hyresrätt    | Total yta            |
|----------------------|------------------|----------------------|
| 1 308 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> | 1 308 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.

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

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

### **Årsavgifternas andel av totala intäkter, %**

Årsavgifterna divideras med de totala intäkterna.

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

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med total yta.

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

Räntebärande skulder dividerat med total yta.

### **Räntekänslighet, %**

1,0 % på räntebärande skulder dividerat med årets årsavgifter.  
Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna.

### **Nettoomsättning**

Årsavgifter samt övriga hyresintäkter inkl. uppmätta förbrukningar.

### **Soliditet i %**

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.



## Förändringar i eget kapital

| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>      | <i><b>Medlems<br/>insatser</b></i> | <i><b>Yttre<br/>underhållsfond</b></i> | <i><b>Fritt eget<br/>kapital</b></i> |
|--|------------------------------------|--|--------------------------------------|
| Belopp vid årets början                | 27 025                             | 696 083                                | -1 042 916                           |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> |                                    |  |                                      |
| Avsättning till yttre underhållsfond   |                                    | 308 000                                | -308 000                             |
| Årets resultat                         |                                    |  | 37 583                               |
| <b>Belopp vid årets slut</b>           | <b>27 025</b>                      | <b>1 004 083</b>                       | <b>-1 313 333</b>                    |

## Resultatdisposition

|   | <i><b>Belopp i kr</b></i> |
|---|---------------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                           |
| Balanserat resultat                                   | -1 350 916                |
| Årets resultat  | 37 583                    |
| <b>Totalt</b>   | <b>-1 313 333</b>         |
| disponeras för  |                           |
| avsättning till fond för yttre underhåll              | 308 000                   |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll           | -23 319                   |
| balanseras i ny räkning                               | -1 598 014                |
| <b>Summa</b>  | <b>-1 313 333</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-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 152 067                         | 1 006 080                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 64 472                            | 7 132                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 216 539</b>                  | <b>1 013 212</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                    | 4          | -654 455                          | -659 067                          |
| Underhållskostnader                               | 5          | -23 319                           | -                                 |
| Övriga externa kostnader                          | 6          | -96 780                           | -152 694                          |
| Arvode och personalkostnader                      | 7          | -30 352                           | -82 065                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8          | -220 321                          | -182 075                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 025 227</b>                 | <b>-1 075 901</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>191 312</b>                    | <b>-62 689</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 206                               | -                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -153 935                          | -93 455                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-153 729</b>                   | <b>-93 455</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>37 583</b>                     | <b>-156 144</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>37 583</b>                     | <b>-156 144</b>                   |



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                            | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                                   |                                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                                   |                                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                                   |                                   |
| Byggnader och mark                            | 9          | 5 414 298                         | 4 117 254                         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 10         | 116 179                           | -                                 |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 11         | -                                 | -                                 |
| Pågående nyanläggningar                       | 12         | -                                 | 1 537 500                         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>5 530 477</b>                  | <b>5 654 754</b>                  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>5 530 477</b>                  | <b>5 654 754</b>                  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                                   |                                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                                   |                                   |
| Kundfordringar                                |            | 10 033                            | 460                               |
| Övriga fordringar                             |            | 45 734                            | 53 321                            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13         | 56 497                            | 47 023                            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>112 264</b>                    | <b>100 804</b>                    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            |                                   |                                   |
| Kassa och bank                                |            | 605 105                           | 512 080                           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>605 105</b>                    | <b>512 080</b>                    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>717 369</b>                    | <b>612 884</b>                    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>6 247 846</b>                  | <b>6 267 638</b>                  |



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |            |                                   |                                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                      |            |                                   |                                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                      |            |                                   |                                   |
| Medlemsinsatser                                 |            | 27 025                            | 27 025                            |
| Fond för yttre underhåll                        |            | 1 004 083                         | 696 083                           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                |            | <b>1 031 108</b>                  | <b>723 108</b>                    |
| <i>Ansamlad förlust</i>                         |            |                                   |                                   |
| Balanserat resultat                             |            | -1 350 916                        | -886 772                          |
| Årets resultat                                  |            | 37 583                            | -156 144                          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                   |            | <b>-1 313 333</b>                 | <b>-1 042 916</b>                 |
| <b>Summa eget kapital</b>                       |            | <b>-282 225</b>                   | <b>-319 808</b>                   |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>              |            |                                   |                                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 14,17      | 4 764 444                         | 4 806 220                         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>               |            | <b>4 764 444</b>                  | <b>4 806 220</b>                  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>              |            |                                   |                                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 15,17      | 1 541 776                         | 1 541 776                         |
| Förskott från kunder                            |            | -                                 | 4 604                             |
| Leverantörsskulder                              |            | 52 848                            | 54 332                            |
| Övriga kortfristiga skulder                     |            | 6 612                             | -                                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 16         | 164 391                           | 180 514                           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>               |            | <b>1 765 627</b>                  | <b>1 781 226</b>                  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>           |            | <b>6 247 846</b>                  | <b>6 267 638</b>                  |



## Kassaflödesanalys

### Den löpande verksamheten

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| Resultat före finansiella poster                                | 191 312 | -62 689 |
| Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m | 220 321 | 182 075 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor

|                 |          |         |
|-----------------|----------|---------|
| Erhållna räntor | 206      | -       |
| Erlagda räntor  | -153 935 | -93 455 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

|                |               |
|----------------|---------------|
| <b>257 904</b> | <b>25 931</b> |
|----------------|---------------|

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -11 460 | -20 175 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder    | -15 599 | 17 962  |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital

|                |               |
|----------------|---------------|
| <b>230 845</b> | <b>23 718</b> |
|----------------|---------------|

### Investeringsverksamheten

|   |         |            |
|---|---------|------------|
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -96 044 | -1 661 977 |
|---|---------|------------|

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| <b>-96 044</b> | <b>-1 661 977</b> |
|----------------|-------------------|

### Finansieringsverksamheten

|                   |         |           |
|-------------------|---------|-----------|
| Upptagna lån      | -       | 1 500 000 |
| Amortering av lån | -41 776 | -41 468   |

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

|                |                  |
|----------------|------------------|
| <b>-41 776</b> | <b>1 458 532</b> |
|----------------|------------------|

### Årets kassaflöde

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| <b>93 025</b> | <b>-179 727</b> |
|---------------|-----------------|

### Likvida medel vid årets början

|                |                |
|----------------|----------------|
| <b>512 080</b> | <b>691 807</b> |
|----------------|----------------|

### Likvida medel vid årets slut

|                |                |
|----------------|----------------|
| <b>605 105</b> | <b>512 080</b> |
|----------------|----------------|



## Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1  
Årsredovisning och koncernredovisning (K3), kompletterade med BFNAR 2023:1.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### 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 arbeten färdigställts.

### Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 20 och 100 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 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 100 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år
- Balkonger, 40 år
- Fastighetstillbehör, 20 år

### **Inventarier**

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

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.



## 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.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

## Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

## Avskrivnings principer för byggnader

Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

## Not 2 Nettoomsättning

|               | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter   | 1 078 426                 | 962 880                   |
| Hyror, garage | 58 000                    | 30 300                    |
| Intäkter el   | 1 941                     | -                         |
| Övriga hyror  | 13 700                    | 12 900                    |
| <b>Summa</b>  | <b>1 152 067</b>          | <b>1 006 080</b>          |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                           | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelse-/pantnotering | -                         | 6 781                     |
| Elstöd                    | 64 038                    | -                         |
| Övriga intäkter           | 434                       | 351                       |
| <b>Summa</b>              | <b>64 472</b>             | <b>7 132</b>              |



#### Not 4 Driftkostnader

|   | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel      | 3 008                     | 8 585                     |
| Besiktningar                                | -                         | 26 750                    |
| Brandskydd                                  | 1 915                     | 2 008                     |
| Reparationer                                | 37 302                    | 82 499                    |
| Fastighetsel, inkl. el för uppvärmning      | 361 554                   | 310 472                   |
| Vatten                                      | 124 950                   | 118 314                   |
| Sophämtning                                 | 32 143                    | 23 584                    |
| Fastighetsförsäkring                        | 41 074                    | 38 989                    |
| Kabel-TV, Bredband                          | 15 940                    | 14 448                    |
| Fastighetsskatt                             | 34 958                    | 33 418                    |
| Övriga kostnader                            | 1 611                     | -                         |
| <b>Summa driftkostnader exkl. underhåll</b> | <b>654 455</b>            | <b>659 067</b>            |

#### Not 5 Underhållskostnader

|                         | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Underhåll, stamspolning | 23 319                    | -                         |
| <b>Summa</b>            | <b>23 319</b>             | <b>-</b>                  |

#### Not 6 Övriga externa kostnader

|  | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Föreningsaktiviteter                   | 567                       | 11 458                    |
| Revision                               | 19 500                    | 18 875                    |
| Förvaltningskostnader                  | 48 185                    | 61 293                    |
| Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter | -                         | 4 339                     |
| Bygglov                                | -                         | 16 172                    |
| Bankkostnad                            | 6 720                     | 19 866                    |
| Övriga kostnader                       | 21 808                    | 20 691                    |
| <b>Summa</b>                           | <b>96 780</b>             | <b>152 694</b>            |



## Not 7 Anställda och personalkostnader

|                          | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löner                    | 26 000                    | 28 000                    |
| Styrelsearvoden          | -                         | 40 000                    |
| Sociala avgifter         | 2 652                     | 11 660                    |
| Övriga personalkostnader | 1 700                     | 2 405                     |
| <b>Summa</b>             | <b>30 352</b>             | <b>82 065</b>             |

## Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|   | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                               | 212 023                   | 182 075                   |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 298                     | -                         |
| <b>Summa</b>                            | <b>220 321</b>            | <b>182 075</b>            |

## Not 9 Byggnader och mark

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
| -Vid årets början                      | 6 870 085         | 6 870 085         |
| -Nyanskaffning                         | 1 633 544         | 124 477           |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>8 503 629</b>  | <b>6 994 562</b>  |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>      |                   |                   |
| -Vid årets början                      | -2 877 308        | -2 695 233        |
| -Årets avskrivning                     | -212 023          | -182 075          |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>-3 089 331</b> | <b>-2 877 308</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>5 414 298</b>  | <b>4 117 254</b>  |
| <i>Taxeringsvärde;</i>                 |                   |                   |
| Bostäder                               | 11 400 000        | 11 400 000        |
| Mark                                   | 4 860 000         | 4 860 000         |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>            | <b>16 260 000</b> | <b>16 260 000</b> |





## Not 10 maskiner och andra tekniska anläggningar

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                |            |
| -Vid årets början                       | -              | -          |
| -Årets inköp                            | 124 477        | -          |
|   | <b>124 477</b> | <b>0</b>   |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                |            |
| -Vid årets början                       | -              | -          |
| -Årets avskrivning                      | -8 298         | -          |
| Vid årets slut                          | <b>-8 298</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>116 179</b> | <b>0</b>   |

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                 |                 |
| -Vid årets början                       | 578 496         | 578 496         |
|   | <b>578 496</b>  | <b>578 496</b>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                 |                 |
| -Vid årets början                       | -578 496        | -578 496        |
| -Årets avskrivning                      | -               | -               |
| Vid årets slut                          | <b>-578 496</b> | <b>-578 496</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

## Not 12 Pågående nyanläggningar

|                                       | 2023-12-31 | 2022-12-31       |
|---------------------------------------|------------|------------------|
| Vid årets början                      | 1 537 500  | -                |
| Investeringar                         | 96 044     | 1 537 500        |
| Omklassificeringar                    | -1 633 544 |                  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>0</b>   | <b>1 537 500</b> |



### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                       | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| KabelTV/Bredband                      | 5 581         | 5 306         |
| Ekonomisk förvaltning                 | 12 643        | 11 823        |
| Fastighetsförsäkring                  | 33 543        | 29 894        |
| medlemskap i bostadsrätterna          | 4 730         | -             |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>56 497</b> | <b>47 023</b> |

### Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

|  |                     |                        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|---------------------|------------------------|------------------|------------------|
| <i>Långgivare</i>                          | <i>Ränta 31 dec</i> | <i>Villkorsändring</i> |                  |                  |
| Stadshypotek                               | 2,93%               | 2026-12-01             | 1 100 000        | 1 100 000        |
| Stadshypotek                               | 1,25%               | 2025-09-30             | 655 409          | 662 185          |
| Stadshypotek                               | 1,51%               | 2025-03-01             | 1 718 303        | 1 735 803        |
| Stadshypotek                               | 1,66%               | 2026-03-01             | 1 332 508        | 1 350 008        |
|  |                     |                        | 4 806 220        | 4 847 996        |
| varav kortfristig del av långfristig skuld |                     |                        | -41 776          | -41 776          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>      |                     |                        | <b>4 764 444</b> | <b>4 806 220</b> |

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 164 104  
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 4 597 340

Lånen 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: | 4 806 220         | -              | 4 806 220 | 4 847 996         | -              | 4 847 996 |

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

|  |                     |                        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|---------------------|------------------------|------------------|------------------|
| <i>Långgivare</i>                          | <i>Ränta 31 dec</i> | <i>Villkorsändring</i> |                  |                  |
| Stadshypotek                               | 5,15%               | 2024-02-15             | 1 500 000        | 1 500 000        |
|  |                     |                        | 1 500 000        | 1 500 000        |
| varav kortfristig del av långfristig skuld |                     |                        | 41 776           | 41 776           |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>      |                     |                        | <b>1 541 776</b> | <b>1 541 776</b> |

Av föreningens lån förfaller 1 500 000 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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen ekostnad och uppvärmningskostnad | 38 691         | 57 547         |
| Upplupen vattenkostnad                    | -              | 5 896          |
| Upplupnen revisionskostnad                | 20 000         | 15 000         |
| Upplupna räntekostnader                   | 9 656          | 6 227          |
| Förskottsaviserade avgifter & hyror       | 96 044         | 95 844         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>     | <b>164 391</b> | <b>180 514</b> |

## Not 17 Ställda säkerheter för skulder

|                        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 6 358 750        | 6 358 750        |
|                        | <b>6 358 750</b> | <b>6 358 750</b> |

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

## Underskrifter

Nynäshamn 2024-

Johan Söderlund  
Styrelseordförande

Göran Pettersson

Yvonne Nilsson

Esra Siljemyr

Kerstin Frimodig

Ben Parker Bodin







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."

|  |  |
|--|--|
| <p><b>GÖRAN PETTERSSON</b><br/>Styrelseledamot<br/>Serienummer: 623e174b4aab96387775c149efdb23b7af94xxx<br/>IP: 80.216.xxx.xxx<br/>2024-04-04 10:46:49 UTC</p>          | <p><b>ESRA SILJEMYR</b><br/>Styrelseledamot<br/>Serienummer: 1961884e117f48b4f8b57caa25e72079fa99xxx<br/>IP: 90.129.xxx.xxx<br/>2024-04-04 14:59:07 UTC</p>       |
| <p><b>KERSTIN FRIMODIG</b><br/>Styrelseledamot<br/>Serienummer: 289abb0c6be0798f11a49cb1849bf43f838xxx<br/>IP: 83.191.xxx.xxx<br/>2024-04-04 15:43:58 UTC</p>           | <p><b>JOHAN SÖDERLUND</b><br/>Styrelseordförande<br/>Serienummer: 8375040abc2a73904798cf4e2faf329dd535xxx<br/>IP: 80.216.xxx.xxx<br/>2024-04-06 10:00:17 UTC</p>  |
| <p><b>Ben Anton Parker Bodin</b><br/>Styrelseledamot<br/>Serienummer: 20d444917372e83db1b23d99f14497f16cd4xxx<br/>IP: 83.191.xxx.xxx<br/>2024-04-08 05:58:25 UTC</p>  | <p><b>Per Niclas Wärenfeldt</b><br/>Revisor<br/>Serienummer: 8a922f7212187e1cdd7dc77946a9c3ddfa0fxxx<br/>IP: 20.93.xxx.xxx<br/>2024-04-08 07:24:17 UTC</p>      |

Penneo dokumentnyckel: LYWJ-G6K8P-AHJIA-AIQYA-AY12U-35701

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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> 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>