

Årsredovisning för  
**Brf Mörbyskogen nr 3**  
716400-0692  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13-14
Kassaflödesanalys	15
Noter	16-21
Underskrifter	22

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mörbyskogen nr 3, 716400-0692, med säte i Danderyd, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har rätt att hyra ut lokaler avsedda för näringsverksamhet på sätt som styrelsen beslutar.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-07 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Daag Ericsson	Ordförande		Vald t.o.m. föreningsstämman 2024
Anne-Sofie Rolker	Vice ordförande	Ekonomi	2025
Christina Angberg	Ledamot	Mark/Trädgård	2024
Margaretha Håggroth	Ledamot	Sekreterare	2024
Claes Forsell	Ledamot		Utträde 2023-06-20
Pontus Kaneberg	Ledamot		

#### Styrelsesuppleanter

Mikael Westman	Suppleant	Hemsida	2025
----------------	-----------	---------	------

#### Ordinarie revisorer

Grant Thornton Sweden AB	Extern revisor		
Petra Sjöström	Medlemsrevisor		2024

#### Revisorssuppleanter

Margareta Sandell	Revisorssuppleant		2024
-------------------	-------------------	--	------

#### Valberedning

Marianne Stenström	Sammanställande		
Carina Lundkvist			
Ylva Andersson			

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Revirförvaltaren 1 i Danderyds kommun med därpå uppförda byggnader med 222 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Mörbydalen 17-36.

Föreningen upplåter 222 lägenheter med bostadsrätt. Till 134 lägenheter hör garage. Det finns 70 p-platser som hyrs ut av föreningen till medlemmar som inte har garage. El-stolpe för motorvärmare finns på 36 p-platser.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
24	86	91	8	6	7

Total tomtarea:	18 564 kvm
Total bostadsarea:	15 517 kvm
Total lokalarea:	41 kvm
Total förrådsarea:	362 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Handelsbanken AB	Bank
Bredbandig IT Communication i Göteborg AB (Bitcom)	Bredband
E.ON. AB & Vattenfall AB	El
Cemi AB	Fastighetsskötsel
Norrenergi AB	Fjärrvärme
St Eriks Hiss AB	Serviceavtal hiss
Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB	Jourtjänst
Telenor Sverige AB	Kabel TV, -telefoni
Länsparkerings Bevakning KB	Parkeringsövervakning
Rengörare Näslund AB	Städning
EKO Miljö och Mark AB	Trädgård/Snöröjning
Solör Bioenergi Holding AB	VA
MEKAB (MiljöEnergiKonvertering i Mälardalen AB)	Serviceavtal värme
Tormax Sverige AB	Serviceavtal portar

**UNDERHÅLL**

<b>UNDERHÅLL SOM INVESTERING</b>	<b>ÅR</b>	<b>KOMMENTAR</b>
Balkonger	1999	
Värmeanläggning	2000	
Tvättutrustning	2000	
Fönsterinklädning	2000	
Tvättstuga Md 30	2001	
Värmesystem	2002	
Värmepumpar	2002	
Ventilationsaggregat	2004	
Takterrasser	2007	
Inglasning balkong	2009	
Stam-och badrumsrenovering	2011-2013	
Lokal Md 25 till 2 nya lägenheter	2015	
Takvärmeanläggning låghus	2018	Förhindrar bildande av istappar
Entrétag och vägg låghus	2018	
Galler södra garageväggen	2018	Förhindrar inkommande regn
Värme och ventilation	2020	Nytt i låghus: Värmepump i UC, kringutrustning, rörstammar, frånluftsåtervinningsbatteri. För fastigheten: 70 st Ecoguard temperaturgivare.
<b>UNDERHÅLL I RESULTATRÄKNINGEN</b>	<b>ÅR</b>	<b>KOMMENTAR</b>
Garage	2014	Totalrenovering
Hissar	2014	Inklusive nya hisskorgar
Entréportar, yttre och inre byte	2017	Entrén målades
Nytt låssystem i fastigheten	2017	
Byte plåttak låghus	2018	Nya takluckor och säkerhetsanordningar. De nya taken är förberedda för ev framtida installation av solpaneler.
Byte takbeläggning höghus	2019	Nya takluckor och säkerhetsanordningar.
Markarbeten	2019	Asfaltering, kantsten och cykelställ
Värme och ventilation	2020	Utbytt: Värmepumpar, frånluftsåtervinningsbatterier, apparatskåp med styr, elfördelning i UC, rörstigare. Ommålning i Undercentralerna.
Avloppsstammar	2021	Högtrycksspolning horisontella stammar
Avloppsstammar	2022	Högtrycksspolning vertikala avloppsstammar
Branddörrar	2022	Byte av branddörrar, översta våningen i höghuset
Fönsterbyte	2022-	Pågående fönsterbyte
Installation av torktumlare	2023	
Branddörr	2023	
Ventilationsservice	2023	
Åtgärd av ränna	2023	Trasig ränna som åtgärdats

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 405 983 kr och planerat underhåll för 508 935 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Årets reparationer

Under verksamhetsåret är utfallet för reparationskostnaderna 25% högre än budgeterade kostnader och därmed även högre än reparationskostnaderna 2022. Budgeten bygger på föregående års utfall.

Vattenskador är dyra att åtgärda och vi måste alla kontrollera vattenanslutningar i kök och badrum. Tänk på att de flesta försäkringsbolag kräver att man har ett plastskydd under diskmaskin, kyl-och frys samt tvättmaskin om du har en sådan i köket. Under 2023 har vi haft vattenskador som skulle ha kunnat undvikas. Det är inte bara den egna lägenheten som skadas utan oftast även grannens.

Alla lägenheter har inkommande vatten i en eller eventuellt två punkter, oftast i badrummet. Inkommande vattenledning, både varmt och kallt vatten, kan stängas av med Ballofixer. Dessa måste "motioneras" dvs ibland stängas av och på så att man vet att de fungerar. De kan annars kalka igen och går så småningom inte att stängas.

En annan hög kostnad är felaktigt användande av föreningens hissar. Tänk på att inte vara fler personer än rekommenderat eller överbelastning vid flytt. Dörrarnas upphängning är ömtålig och tål inte sparkar eller att man tvingar upp dörrarna. Hissen blir stillastående när dörrarna blir skeva eller om det ligger en sten i dörrrens styrskena - Vänligen ta bort sten om ni ser någon.

Innan ni ringer hissjouren så kontrollera att hissen verkligen inte fungerar. Föreningen har även i år erhållit flera fakturor från hissjouren där det framgår att hissen fungerar normalt när de anlät. Vanlig dagtid kostar en utryckning 2 500 kr och på jourtid från 4-6 000 kr.

### Garaget

Utredning om påväxt i garagets tak och väggar har utförts vilket även medfört ventilationskontroll. I allmänna delen är tak och väggar tvättade.

Under våren reparerades dagvattenrännan ned till det under garageplanet. Det var både omfattande och tyvärr kostsamt men kommer att vara hållbart många år framöver. Även en efterfrågad ledstång monterades då det kan vara halt ner mot garageinfarten.

Efter sommaren anlätades ett företag som sanerade taken i körfaren i garaget. Det konstades att sk svartmögel fått fäste i taket. Fukt och värme från bilar som körs in i garaget har skapat en livsmiljö som främjar påväxt. Styrelsen planerar även en engångsåtgärd i garagen då nuvarande bottenlist skall bytas mot en ventilerad dylika. Lika så skall undersökas om en sanering skall genomföras mot svartmögel i de enskilda garagen.

## **Underhållsplan och underhåll kommande år**

### Bakgrund

Stoft AB reviderar föreningens underhållsplan varje år. Planen är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll. Ambitionen är att utföra det underhåll som krävs för att bibehålla byggnadernas status i 80 - 90 år. Underhållsplanen är upprättad för 30 år varav styrelsen presenterar planen för de kommande 10 åren.

Varje år avsätts det 2 680 247 kr för de kommande årens underhåll. Detta motsvarar 149 kr per kvm.

Årets revidering medför en ökad kostnad pga att vi nu erhållit en budget för entreprenörsdelen av fönsterbytet.

I nedanstående tabeller kan ni se vilka år som större arbeten är inplanerade och hur kostnaden fördelas. Det finns en sammanställning för 20 år men endast 10 år presenteras nedan.

Energientreprenaden för byte av värmepumpar och fläktsystem är inte avslutad. Det krävdes omfattande förändringar i en av undercentralerna för att få en acceptabel ljudnivå. Nu är garantibesiktning gjord och entreprenören ska åtgärda ett antal fel samt göra justeringar på både fläktar och pumpar. Så snart det är klart är anläggningen i drift och skötseln sköts av vår fastighetsskötare. Eventuell felanmälan görs till Cemi och inte till styrelsen.

Både fastighetsel och uppvärmning (fjärrvärme) har lägre kostnader än i fjol. De ligger även under budgeterad kostnad. Trots att vi inte är klara med bytet av värmepumpar och ventilation dvs inte har kunnat utnyttja förbättringarna till fullo så minskar kostnaden. När vi får bättre luftflöde i lägenheterna, efter fönsterbytet, så ska energikostnaden minska ytterligare.

Under 2023 hade vi tre budgetposter

1. Markarbeten som innehåller nya staket runt lekplatserna samt målning av räcken vid källartrapporna. Källartrapporna behöver även repareras.
2. Fasaden har plåttäckning som behöver målas.
3. Fönster

Styrelsen har inte startat de två förstnämnda utan all energi har lagts på fönsterprojektet. Därmed har kostnaden för del 1 och 2 förts över från 2023 till 2024.

Styrelsens tid räcker inte till för flera större projekt samtidigt. Styrelsen hoppas på att fler anmäler sig för att delta i föreningens arbete.

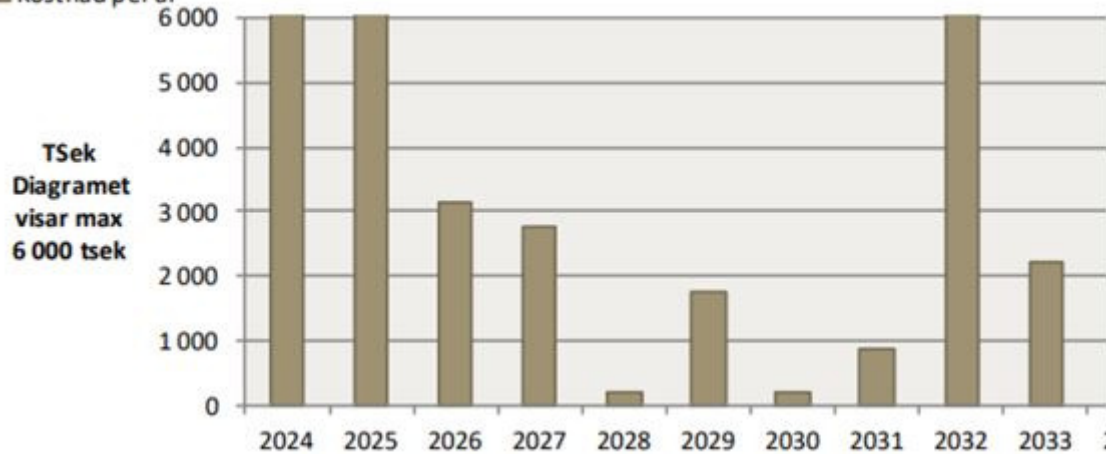
### Fönsterprojektet

Kommande fönsterbyte i föreningen är en del av det energibesparingsarbete som föreningens styrelse arbetat med under många år. Energikostnaden för föreningen har blivit större de senaste 10 åren och ett besparingsarbete startades.

Vi kallade till extrastämma i januari 2024 där styrelsen föreslog en utökning av våra pantbrev med 13 mkr för ett fönsterbyte. Stämman biföll detta och därmed kan styrelsen fortsätta att arbeta med fönsterprojektet.

Huvudkomponenter	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1. Mark	562	164	28		28		114		55	
2. Fasad	119			180		1 700			610	
3. Tak	152		100			21			1 709	248
4. Balkonger										
5. Hyresenheter			800							
6. Fönster & dörrar	11 910	9 775								
7. Trapphus										1 932
8. Elektriska stammar					200					
9. Gemensamma utr.	395			1 779			30	39		
10. Antenn & internet		777								
11. Hiss				540					3 510	
12. Värmesystem		2 703				20				
13. Ventilation		831					55	831		
14. Garage			27							27
15. Stammar, VA	50		2 200	272					272	
<b>Summa [Tsek]</b>	<b>13 187</b>	<b>14 251</b>	<b>3 155</b>	<b>2 771</b>	<b>228</b>	<b>1 741</b>	<b>199</b>	<b>870</b>	<b>6 156</b>	<b>2 207</b>
<b>Summa 5-års intervall [Tsek]</b>			<b>33 592</b>					<b>11 173</b>		
<b>Akkumulerad kostnad [Tsek]</b>	<b>13 187</b>	<b>27 438</b>	<b>30 593</b>	<b>33 364</b>	<b>33 592</b>	<b>35 333</b>	<b>35 532</b>	<b>36 402</b>	<b>42 559</b>	<b>44 765</b>

■ Kostnad per år



### **Ordförande har ordet**

Verksamhetsåret 2023 har starkt präglas av planering för ett antal underhållsåtgärder. Den stora och mest kostsamma samt ingripande hos oss boende är självklart fönsterbytesprojektet. Se under avsnitt underhållsplan och underhåll kommande år.

Andra åtgärder som genomförts eller planeras är garaget och mögelpåväxt. Fortsatta åtgärder och krav mot entreprenören för energiåtervinning som slutbesiktigats under året.

Fastigheterna projekterades tillsammans med grannföreningarna Brf Mörbyskogen 1 och 2 i mitten/slutet av 50-talet. Det utfördes med dåtidens material, kunskaper och byggnadskrav. Brf Mörbyskogen 3 var i sin helhet färdigbyggd 1964. 60 år har förflutit sedan dess.

Våra hus är slitna och behöver underhåll och omvårdnad, både ur trivsel och ekonomiskt perspektiv. Dessa åtgärder måste vara planerade och vidtagas före det blir akuta behov - om inte, blir det kostsamt. Underhållsplanen är vägledande för styrelsen. Det vore trevligt att åtgärda underhåll som t.ex. byte av belysning i källarna och uppfräschning av väggar och golv. Detta får dock stå tillbaka för mer angelägna insatser.

Ekonomi i vår omvärld har varit ganska skakig och osäker. Under 2023 höjdes styrräntan 4 gånger och sedan 2022-05-04 då styrräntan höjdes från 0% till 0.25% för att "landa" den 27 september 2023 på 4 % (Källa: Sveriges Riksbank). Räntekostnaderna har självklart blivit högre för föreningen som måste betalas av oss medlemmar. Under styrelsemöten har detta diskuterats då lån skall omsättas. En tät dialog har förts med föreningens bank.

Jag ser fram emot att vi träffas på årsmötet i vår - kallelse kommer i brevinkastet och genom anslag i portarna.

Jag vill tacka medlemmarna i föreningen för det stöd ni lämnat styrelsen i dess arbete samt ledamöterna i styrelsen för alla arbetsinsatser som utförts på kvällar och helger.

Daag Ericsson  
Ordförande i styrelsen för Brf Mörbyskogen 3



## Styrelsen informerar

### Sopor

Matavfallsortering har pågått sedan november 2015. Kommunerna i landet är skyldiga enligt lag fr.o.m. januari 2024 att matavfallsortera. Det innebär att samtliga boende i föreningen måste matavfallsortera. Föreningen sparar även pengar då renhållningstaxan är lägre för sorterade sopor då den grundar sig på vikten.

Enligt regeringsbeslut skall total källsortering ske fr.o.m. 1a januari 2027 för samtliga hushåll. Det innebär att styrelsen planerar för detta. Den boende ska redan nu källsortera enligt instruktioner.

Under hela 2023 har vi utöver matavfall, elavfall, restavfall och tidningar fortsatt med avfallssortering för plast och förpackningar/wellpapp. Det blir bättre om boende inte överfyller de två första kärnen vilka svämmas över när inte alla kärn används jämnt. Sopsorteringen kräver att alla hjälps åt och tar sitt ansvar. Sopavgiften har påverkats då plastpåsar och förpackningar slängts i kärn för matavfall.

Vi har jobbat med inköp av ny konsult för källsorteringen då Danderyds kommun inte har avtal med de vi använt. Vi kommer i och med bytet få bidrag från Danderyds kommun för att vi källsorterar.

Föreningen har sparat 60 840 kr på att matavfallssortera. Detta har betalat större delen av kostnaden för källsortering.

År	Matavfall (kg)	Totalt mat- o restavfall (kg)	Kostnad sorterat	Jmfr. kostnad om osorterat	Sparad utgift kr	Kostnad källsortering Tidningar, plast- o pappersförp.
2022	10 384	41 114	222 446	271 187	48 742	69 660
2023	9 893	26 962	244 380	305 220	60 840	68 324

### **Utemiljö**

Ekomiljö som har hand om föreningens utomhuskötsel har helrenoverat trappan ner till gångvägen utanför MD 25. Ekomiljö har sagt upp avtalet. Styrelsen påbörjar upphandling av ny trädgårdsförvaltare.

Yttre portbelysning samt gatubelysning runt MD 32-36 har det varit problem med under hösten. Felsökningen tog tid men är åtgärdat.

### **Parkering**

Bredablick sköter hanteringen av p-platserna på parkeringsdäcket. Samtliga platser är uthyrda i skrivande stund. Men det är ingen kö. Medlem som inte har garage prioriteras. Om ni inte utnyttjar er p-plats, vänligen säg upp den så att medlemmar som har större behov av en plats kan få tillgång till en. Hör av er till Bredablick.

### **Portombud**

Föreningen har portombud i varje port och de fyller en viktig funktion genom att bl.a. förmedla information av skilda slag till föreningens medlemmar och till styrelsen.

Portombuden får information när nya medlemmar godkänts av styrelsen. Information om föreningen och ordningsregler får nyinflyttade från Bredablick i samband med köp av lägenhet. Ett gemensamt möte har genomförts med portombuden och valberedningen och därutöver har kontakter varit med enskilda portombud.

### **Portkoder**

Portkoder byts regelbundet två gånger per år för att motverka obehöriga i våra trapphus och det är en åtgärd mot inbrott. Bytena sker efter jul/nyår och efter sommaren. Perioderna är valda då man oftare delar ut sin portkod runt dessa tider för besökare och gäster.

En portkod som obehöriga har erhållit är att likställa med öppen dörr, så tänk på att inte dela ut våra portkoder i onödan så som till paketleveranser eller matbud - Ta emot eller öppna porten.

## **Medlemsinformation**

### Överlåtelser

Under 2023 har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 21 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 10 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 289 medlemmar.

21 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

20 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 290 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, tv och bredband.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	11 771	10 173	9 847	9 863
Resultat efter finansiella poster	622	-628	679	-3 456
Förändring av underhållsfond	2 171	1 086	2 576	-924
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	355	190	25	-615
Sparande, kr / kvm	167	157	151	197
Soliditet (%)	63	62	61	60
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	713	620	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	94	94	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	667	580	569	569
Driftskostnad, kr / kvm	300	295	287	255
Energikostnad, kr / kvm	137	156	154	136
Ränta, kr / kvm	122	43	35	38
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	149	149	149	149
Lån, kr / kvm	3 114	3 230	3 487	3 529
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	3 599	3 732	4 030	4 078
Räntekänslighet (%)	5	6	7	7
Snittränta (%)	3,90	1,33	1,00	1,10

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>13 588 132</b>	<b>99 366 500</b>	<b>3 661 409</b>	<b>-16 358 639</b>	<b>-628 194</b>
Disposition enligt föreningsstämma				-628 194	628 194
Avsättning till underhållsfond			2 680 247	-2 680 247	
Ianspråktagande av underhållsfond			-508 935	508 935	
Årets resultat					621 985
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 588 132</b>	<b>99 366 500</b>	<b>5 832 721</b>	<b>-19 158 145</b>	<b>621 985</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-16 986 833
Årets resultat före fondförändring	621 985
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 680 247
Årets ianspråktagande av underhållsfond	508 935
Summa över/underskott	-18 536 160

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-18 536 160**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning 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>			
Årsavgifter och hyror	2	11 407 288	9 919 308
Övriga rörelseintäkter	3	363 519	253 260
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 770 807</b>	<b>10 172 568</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-6 296 236	-7 248 282
Övriga kostnader	7	-378 251	-460 976
Personalkostnader	8	-421 214	-417 965
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 904 004	-1 904 001
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 999 705</b>	<b>-10 031 224</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 771 102</b>	<b>141 344</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 695	2 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 178 812	-771 867
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 149 117</b>	<b>-769 538</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>621 985</b>	<b>-628 194</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>621 985</b>	<b>-628 194</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	154 591 212	156 495 216
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 821 249	2 821 249
Summa materiella anläggningstillgångar		157 412 461	159 316 465
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Övriga finansiella instrument		6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		157 418 461	159 322 465
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		2 327	3 452
Övriga fordringar		564 003	334 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	219 662	211 242
Summa kortfristiga fordringar		785 992	548 883
<b><i>Kassa och bank</i></b>	13	1 616 122	1 583 858
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 402 114	2 132 741
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		159 820 575	161 455 206

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 588 132	13 588 132
Uppskrivningsfond		99 366 500	99 366 500
Underhållsfond		5 832 721	3 661 409
Summa bundet eget kapital		118 787 353	116 616 041
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 158 145	-16 358 639
Årets resultat		621 985	-628 194
Summa fritt eget kapital		-18 536 160	-16 986 833
<b>Summa eget kapital</b>		100 251 193	99 629 208
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	34 636 000	9 900 000
Summa långfristiga skulder		34 636 000	9 900 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	21 202 096	48 009 096
Leverantörsskulder		1 057 059	1 564 083
Medlemmarnas reparationsfond		594 387	599 556
Skatteskulder		30 489	34 264
Övriga skulder		118 215	123 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 931 136	1 595 522
Summa kortfristiga skulder		24 933 382	51 925 998
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		159 820 575	161 455 206

## 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	2 771 102	141 344
Avskrivningar	1 904 004	1 904 001
	<b>4 675 106</b>	<b>2 045 345</b>
Erhållen ränta	29 695	2 329
Erlagd ränta	-2 178 812	-771 867
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 525 989</b>	<b>1 275 807</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-237 109	-26 714
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-185 616	1 161 647
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 103 264</b>	<b>2 410 740</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	47 525 096
Amortering av låneskulder	-2 071 000	-52 142 945
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 071 000</b>	<b>-4 617 849</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>32 264</b>	<b>-2 207 109</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 583 858</b>	<b>3 790 967</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 616 122</b>	<b>1 583 858</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

---

Byggnad	67 år
Balkonger, hissar	20 år
Värmesystem, ventilation	30 år
Förebyggande spolning stammar	5 år
Takterasser	20 år
Nya stammar	50 år
Inglasnings balkonger	40 år
Från lokal-lägenheter	20 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	10 357 353	9 006 461
Hyror p-platser/garage	926 563	805 822
Övriga objekt	123 372	107 025
<b>Summa</b>	<b>11 407 288</b>	<b>9 919 308</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	26 313	28 704
Andrahandsuthyrningsavgifter	46 144	30 873
Övriga intäkter	253 204	133 683
Försäkringsersättningar	37 858	60 000
<b>Summa</b>	<b>363 519</b>	<b>253 260</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 221 539 kr i form av elstöd, 15 675 kr avseende försäljning av tvättpoletter.

## Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 490	1 466
Armaturer, gemensamma utrymmen	61 079	1 836
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 619	8 756
Övrigt, gemensamma utrymmen		10 649
VA & sanitet, installationer	131 875	68 097
Värme, installationer	38 123	51 089
Ventilation, installationer	8 430	5 778
El, installationer	36 888	5 212
Hiss	54 836	73 112
Huskropp	-	40 995
Markytor	1 617	-
Vattenskador	47 970	95 435
Klottersanering	3 056	-
<b>Summa</b>	<b>405 983</b>	<b>362 425</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	39 808	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	78 388	745 852
Övrigt, gemensamma utrymmen	61 875	-
VA & sanitet, installationer	-	201 250
Värme, installationer	-	61 007
Ventilation, installationer	40 686	402 925
Huskropp, fönster	162 801	145 975
Huskropp, övrigt	125 377	-
P-platser/garage	-	37 500
<b>Summa</b>	<b>508 935</b>	<b>1 594 509</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	388 098	372 558
Fastighetsskötsel, städ och trädgård	1 165 680	949 937
Besiktningsskostnader	80 983	13 609
Bevakningskostnader	2 448	2 315
Snöröjning	142 743	99 960
Serviceavtal	105 329	96 802
Förbrukningsmaterial	3 329	25 559
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 505	6 669
El	949 326	1 203 244
Uppvärmning	1 086 953	1 185 724
Vatten och avlopp	418 750	408 309
Avfallshantering	392 776	324 808
Försäkringar	190 507	177 070
Kabel-TV	155 692	140 764
Bredband	266 200	266 020
Abonnemang porttelefon/hisstefon	17 999	18 000
<b>Summa</b>	<b>5 381 318</b>	<b>5 291 348</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Frakter och transporter	718	-
Kontorsmateriel och trycksaker	2 621	3 519
Tele och post	25 606	24 123
Förvaltningskostnader	273 049	278 570
Revision	48 963	51 906
Jurist- och advokatkostnader	-	10 898
Bankkostnader	3 002	2 703
IT-tjänster	3 222	2 344
Övriga externa tjänster	9 500	17 531
Serviceavgifter till branschorganisationer	10 570	10 420
Övriga externa kostnader	1 000	58 962
<b>Summa</b>	<b>378 251</b>	<b>460 976</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	347 625	342 825
Föreningsvald revisor	-	2 400
<b>Summa</b>	<b>347 625</b>	<b>345 225</b>
Sociala avgifter	73 589	72 740
<b>Summa</b>	<b>421 214</b>	<b>417 965</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 904 004	1 904 001
<b>Summa</b>	<b>1 904 004</b>	<b>1 904 001</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	94 442 864	94 442 864
-Mark	100 404 000	100 404 000
-Pågående nyanläggningar	2 821 249	2 821 249
	197 668 113	197 668 113
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<b>197 668 113</b>	<b>197 668 113</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-38 351 648	-36 447 647
	-38 351 648	-36 447 647
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 904 004	-1 904 001
	-1 904 004	-1 904 001
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-40 255 652</b>	<b>-38 351 648</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>157 412 461</b>	<b>159 316 465</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	54 187 212	56 091 216
Mark	100 404 000	100 404 000
Pågående nyanläggningar	2 821 249	2 821 249
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	349 000 000	349 000 000
Lokaler	3 534 000	3 534 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>352 534 000</b>	<b>352 534 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>182 397 000</i>	<i>182 397 000</i>

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	232 925	232 925
	<u>232 925</u>	<u>232 925</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>232 925</u>	<u>232 925</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>232 925</b>	<b>232 925</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-232 925	-232 925
	<u>-232 925</u>	<u>-232 925</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-232 925</u>	<u>-232 925</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-232 925</b>	<b>-232 925</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	219 662	211 242
<b>Summa</b>	<b>219 662</b>	<b>211 242</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedelkonto Handelsbanken	1 616 122	1 583 858
<b>Summa</b>	<b>1 616 122</b>	<b>1 583 858</b>

Föreningens fulla behållning på kassa och bank står på klientmedelskontot. Klientmedelkontot utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelkontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisnings-sammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	21 202 096	48 009 096
Förfaller 2-5 år från balansdagen	34 636 000	9 900 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>55 838 096</b>	<b>57 909 096</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	55 838 096	57 909 096
<b>Summa</b>	<b>55 838 096</b>	<b>57 909 096</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	4,66 %	2025-06-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	2,69 %	2025-04-30	9 900 000	-	-	9 900 000
Stadshypotek	4,00 %	2024-01-30	10 112 096	-	100 000	10 012 096
Stadshypotek	4,65 %	2024-01-30	11 310 000	-	120 000	11 190 000
Stadshypotek	4,16 %	2025-04-30	8 000 000	-	-	8 000 000
Stadshypotek	4,36 %	2025-06-01	6 106 000	-	-	6 106 000
Stadshypotek	3,11 %	Löst	1 851 000	-	1 851 000	-
Stadshypotek	4,53 %	2025-10-30	5 630 000	-	-	5 630 000
<b>Summa</b>			<b>57 909 096</b>	<b>-</b>	<b>2 071 000</b>	<b>55 838 096</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	334 013	147 544
Förutbetalda intäkter	1 037 836	876 999
Upplupna revisionsarvodena	36 500	47 000
Upplupna driftskostnader	522 787	523 979
<b>Summa</b>	<b>1 931 136</b>	<b>1 595 522</b>

### Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5 %.

### Not 18 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>70 000 000</b>	<b>70 000 000</b>

## **Underskrifter**

Danderyd, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Daag Ericsson  
Styrelseordförande

Anne-Sofie Rolker

Christina Angberg

Margaretha Häggroth

Claes Forsell

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter  
Grant Thornton Sweden AB

Bodil Nordin  
Auktoriserad revisor

Petra Sjöström  
Medlemsrevisor