

# Årsredovisning

---

## *Brf Duvslaget nr 1*

769601-8634

Styrelsen för Brf Duvslaget nr 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Kassaflödesanalys	11
- Noter	12 - 17
- Underskrifter	17

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Duvslaget nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

#### Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Duvslaget 1 i Solna stad den 15 april 1999. Föreningen innehar således marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus med totalt 139 bostadslägenheter och fyra lokaler.

#### Lägenhetsfördelning

11 st 1 rum och kök  
44 st 2 rum och kök  
67 st 3 rum och kök  
16 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 9 430,9 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 276 492 000 kr varav markvärdet motsvarar 108 199 000 kr och byggnadsvärdet 168 293 000 kr.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Protector försäkring.

#### Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsskötseln har utförts av Storholmen Förvaltning AB.

För lokalvården har Stockholms Allstäd AB anlåtats.

Trädgårdsskötseln har ombesörjts av Trädgårdens Väktare AB till och med den 30 september 2023.

#### Samfällighet

Fastigheten Duvslaget 1 ingår tillsammans med tre andra fastigheter i en samfällighetsförening, som förvaltar en gemensam garageanläggning. Duvslaget 1 innehar 75 andelar av 175, dvs. 42,9%. På så sätt disponerar bostadsrättsföreningen 35 garageplatser och fem uteplatser i gemensamhetsanläggningen till en kostnad av 42,9% av

driftskostnaderna.

#### Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i slutet av 2023.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-05-24 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Robert Möller	Ordförande
Martin Sagen	Ledamot
Seija Iso-Heiniemi	Ledamot
Ann Rosén	Ledamot
Anton Wenggren	Ledamot
Susanne Nyström	Ledamot
Petra Gerhardsson	Suppleant
Lena Berglund	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Därutöver har föreningen haft en extra föreningsstämma 2023-12-03 med anledning av stadgöendingsbeslut nummer två.

#### Revisor

Eva Andersson Dverstorp, Folkesson Råd & Revision  
Hans Ölander

#### Valberedning

Ingrid Sandberg Sammankallande  
Sabine Vorrink  
Hans Steijer

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-02-16.

#### Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 206 (201) medlemmar fördelade på 139 bostadsrättslägenheter och en bostadsrättslokal.

Under året har sju medlemmar lämnat föreningen och tolv nya medlemmar har tillkommit.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>	<u>kostnad, tkr</u>
Stampolning	2014	106
Byte av värmepump samt rengöring värme/kyla	2014	158
"Efterarbeten" efter förra årets ventilationsåtgärder	2014	12
Byte av sand i sandlåda och under gungor	2014	7
Översyn & åtgärder brandskydd	2015	224
Målning av soprumsgolv	2016	8
Målning av trapphus	2016	494
Värmearbeten	2016	2 013
OVK-besiktning, lokalerna	2016	31
Två nya tvättmaskiner	2017	103
Byte av fjärrvärmecentral	2017	376
Åtgärdat fläkt på taket	2017	64
Byte av fjärrvärmecentral, slutfaktura	2018	42
20 stycken LED-armaturer	2018	53
Tillverkning & montering av fyra stycken spaljeer	2018	36
OVK-besiktning	2019	554
Underhållspolning av spillvattenavlopp	2019	106
Arboristarbete	2019	21
Utbyte av elmätare	2019	319
Utbyte av vattenmätare	2020	608
Hissrenovering, påbörjat projekt	2020	371
Trädvård	2020	62
Hissrenovering, fortsatta arbeten	2021	1 346
Utbyte av reglercentral för tryckstyrning	2021	15
Målning soprumsgolv	2022	28
OVK, lokaler inkl. åtgärder	2022	59
Hissrenovering, fortsatta arbeten	2022	2 206
Hissrenovering, fortsatta arbeten	2023	1 949
Installation av Axemasystem	2023	26
Lekutrustning	2023	110

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Slutförd renovering av föreningens samtliga 10 hissar
- Uppdaterade stadgar, beslutade på extra föreningsstämma 3 dec 2023
- Omförhandling av försäkring genomförd – bostadsrättstillägg för medlemmar borttagen
- Bidrag beviljade för elstöd och hissrenovering
- Fastställda riktlinjer för staket runt uteplatser på innegården
- Fastställda riktlinjer för elektroniskt dörrlås för medlemmar– Smartlås
- Uppsägning av befintlig leverantör och upphandling av nytt trädgårdsskötselavtal genomförd
- Tecknat 3 års-kontrakt med ny lokalhyresgäst – HeZo, som bedriver restaurangverksamhet
- Upprättande av nytt Intranät och hemsida för föreningen, lanseras under Q1 2024
- Träd- och buskbeskrning genomförd
- Uppgradering av innergård med ny grill och parasoll mm
- Beslut om stampolning, genomförs Q1 2024
- Byte av kodlåsenheter i samtliga portar, påbörjat 2023 och slutförs Q1 2024

- Genomgång och justering av belysning i föreningens allmänna utrymmen genomförd

## Flerårsöversikt

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	8 903	8 547	8 601	8 212	8 543
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 097	-1 603	-8	-4 032	78
Soliditet, %	39	39	40	40	41
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	784	696	696	696	696
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	78				
Skuldsättning/kvm, kr	8 263				
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	8 547	8 867	8 884	8 905	8 927
Sparande/kvm, kr	234				
Räntekänslighet, %	10,91	12,74	12,76		
Energikostnad/kvm, kr	194	215	191	190	195
Eget kapital, tkr	53 447	54 543	56 147	56 154	60 186
Taxeringsvärde, tkr	276 492	276 492	235 393	235 393	235 393
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	784	696	696	696	696
Årsavgift lokaler/kvm upplåten med bostadsrätt, lokaler, kr	781	696	696	696	696
Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr, inkl. bilplatser & förråd	4 346				
Hysesintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	1 937	1 644	1 566	1 431	1 539
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	29,43	30,25	35,59	35,68	35,77
Genomsnittlig skuldränta, %	1,66	0,99	1,07	1,22	1,25
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	50	50	50	50	31
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	233	126	132	102	13
Antal överlåtelse, bostäder	8	16	15	12	13
Antal överlåtelse, lokaler	0	0	0	0	0
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	57 663	60 984	59 355	59 388	57 788

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: *\*Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2023 är beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd (BFNAR 2023:1) där kostnaden för hushållsel och varmvatten som utdebiteras efter förbrukning från och med 2023 räknas som årsavgift.*

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.



Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Kostnaden för uppvärmning och kallvatten ingår i årsavgiften och varmvatten och hushållsel debiteras efter faktisk förbrukning.

#### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten, som huvudsakligen beror på omfattande underhåll av föreningens hissar, innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta kommer att ske via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	32 588 686	17 811 314	3 764 444	1 982 115	-1 603 328
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 603 328	1 603 328
Förändring av yttre fond			-1 805 258	1 805 258	
Årets resultat					-1 096 507
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>32 588 686</b>	<b>17 811 314</b>	<b>1 959 186</b>	<b>2 184 045</b>	<b>-1 096 507</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	2 184 045
Årets resultat	-1 096 507
<i>Summa</i>	<i>1 087 538</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	488 000
lanspråktagande av yttre fond	-2 085 091
Balanseras i ny räkning	2 684 629
<i>Summa</i>	<i>1 087 538</i>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	8 902 783	8 546 615
Övriga rörelseintäkter	2	715 443	438 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 618 226</b>	<b>8 984 615</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-7 404 757	-7 768 761
Personalkostnader	8	-342 066	-325 211
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 665 114	-1 665 115
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 411 937</b>	<b>-9 759 087</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>206 289</b>	<b>-774 472</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 549	654
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 371 345	-829 510
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 302 796</b>	<b>-828 856</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 096 507</b>	<b>-1 603 328</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 096 507</b>	<b>-1 603 328</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 096 507</b>	<b>-1 603 328</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	129 643 627	131 308 742
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	729 126	364 563
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>130 372 753</i>	<i>131 673 305</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egna bostadsrättslokaler		737 667	737 667
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>737 667</i>	<i>737 667</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>131 110 420</b>	<b>132 410 972</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 271	20 623
Övriga fordringar	12	122 179	117 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		420 280	392 933
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>586 730</i>	<i>530 585</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 540 488	7 780 707
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 540 488</i>	<i>7 780 707</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 127 218</b>	<b>8 311 292</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 237 638</b>	<b>140 722 264</b>

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 588 686	32 588 686
Upplåtelseavgifter		17 811 314	17 811 314
Fond för yttre underhåll		1 959 186	3 764 444
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>52 359 186</i>	<i>54 164 444</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 184 045	1 982 115
Årets resultat		-1 096 507	-1 603 328
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 087 538</i>	<i>378 787</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 446 724</b>	<b>54 543 231</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	81 169 351	78 306 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>81 169 351</b>	<b>78 306 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	13	204 000	5 322 351
Förskott från medlemmar		163 984	137 444
Leverantörsskulder		1 359 815	1 199 788
Skatteskulder		31 130	21 400
Övriga skulder		–	43 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		862 634	1 148 250
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 621 563</b>	<b>7 873 033</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 237 638</b>	<b>140 722 264</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	206 289	-774 472
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 665 114	1 665 115
Erhållen ränta	68 549	654
Erlagd ränta	-1 371 345	-829 510
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>568 607</i>	<i>61 787</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-56 145	-179 156
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-133 119	646 512
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>379 343</b>	<b>529 143</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-364 563	-364 563
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-364 563</b>	<b>-364 563</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-2 255 000	-153 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 255 000</b>	<b>-153 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 240 220</b>	<b>11 580</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 780 707</b>	<b>7 769 127</b>
Kursdifferens i likvida medel	1	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 540 488</b>	<b>7 780 707</b>

## NOTER

### Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnad 1,25%

Renovering tvättstuga 6,6%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter bostäder	6 563 801	6 563 801
	Årsavgifter lokaler	62 550	62 550
	Hysesintäkter lokaler	596 767	506 286
	Debiterad fastighetsskatt lokaler	32 460	32 258
	Hysesintäkter garage	314 661	320 898
	Hysesintäkter parkeringsplatser	285 716	262 200
	Hysesintäkter förråd	188 871	192 000
	Vattenavgifter	154 097	162 075
	Elavgifter	679 792	428 904
	Avgift för andrahandsuthyrning	19 110	15 698
	Avfallshantering	5 000	–
	Öresavrundning	-42	-55
	<b>Summa</b>	<b>8 902 783</b>	<b>8 546 615</b>

I årsavgiften ingår bland annat TV, bredband, uppvärmning och kallvatten, avseende varmvatten och hushållsel debiteras detta efter förbrukning.

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2023	2022
	Statligt bidrag för hissarna	462 810	438 000
	Elstöd	252 633	–
	<b>Summa</b>	<b>715 443</b>	<b>438 000</b>

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2023	2022
	Reparationer	186 717	298 225
	Reparationer tvättstuga	30 442	26 816

Ventilation	30 689	84 972
Hissar	22 084	104 418
El	5 429	13 650
Trädgårdskostnader	112 707	21 217
VA	34 446	45 997
Portar & lås	57 637	5 113
Fasader	–	41 500
Parkering	10 000	–
Hårdgjorda markytor	–	50 000
Markinventarier	–	15 000
Lekytor	3 374	–
Summa	<b>493 525</b>	<b>706 908</b>

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2023	2022
	Lokalhyra	71 033	576
	Hyra garage & parkering	29 151	33 240
	Förbrukningsinventarier	146 013	11 288
	Förbrukningsmaterial	9 050	23 596
	Kreditupplysningar	1 619	3 181
	Telefon & porto	23 192	28 426
	Hemsida	5 659	3 720
	Revisionsarvoden	21 500	21 250
	Föreningsstämma	25 105	29 168
	Föreningsgemensamma aktiviteter	3 866	–
	Arvode förvaltning	157 125	150 125
	Ekonomisk förvaltning, utöver avtal	5 001	5 000
	Övriga administrationskostnader	40 812	45 567
	Bankkostnader	4 912	4 013
	Övriga externa tjänster	125 590	127 614
	Föreningsavgifter	5 730	5 162
	Summa	<b>675 358</b>	<b>491 926</b>

Övriga externa tjänster omfattar kostnaden för el- och varmvattenavläsningar och prognosstyrning av värmen, bekämpning av råttor samt service av rökluckor och brandvarnare.

Den stora skillanden i kostnad för lokalhyra mellan 2022 och 2023 beror på att Stiftelsen Stockholms Studentbostäder under våren 2023 upptäckte att man felaktigt legat med en kreditering från oktober 2020 till och med juni 2023, krediteringen skulle ha upphört när renoveringen av Duvslagets SFF:s byggnad var färdigrenoverad.

Förbrukningsinventarierna består av nya armaturer.

Not 5	Driftskostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	282 540	268 320
	Trädgårdsskötsel	123 250	154 000
	Snöröjning & sandning	153 733	104 129
	Städning	176 856	176 856
	Städning utöver avtal	18 875	–
	Hyra av entrémattor	74 331	66 130
	Hiss besiktning	25 875	11 563



Hiss serviceavtal och larmavtal	57 450	56 349
Avgift till samfällighetsförening	132 132	132 132
El	599 761	932 476
Uppvärmning	1 080 455	963 036
Vatten	230 452	213 666
Renhållning	370 184	374 838
Fastighetsförsäkring	178 562	135 274
Kabel-TV	70 890	77 708
Bredband	123 432	138 027
Fastighetsskötsel utöver avtal samt fastighetjour	166 215	196 104
<b>Summa</b>	<b>3 864 993</b>	<b>4 000 608</b>

Not 6	Planerat underhåll	2023	2022
	Målning av soprumsgolv	–	27 735
	OVK-besiktning, lokaler inkl. åtgärder	–	59 335
	Pågående renovering av hissarna	1 948 807	2 206 188
	Installation av Axemasystem	25 875	–
	Lekytor	110 409	–
	<b>Summa</b>	<b>2 085 091</b>	<b>2 293 258</b>

Kostnaden föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Not 7	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2023	2022
	Fastighetsskatt	64 920	64 920
	Kommunal fastighetsavgift	220 871	211 141
	<b>Summa</b>	<b>285 791</b>	<b>276 061</b>

Not 8	Personalkostnader, styrelsearvoden, sociala avgifter samt utbildning	2023	2022
	Styrelsearvoden	269 000	260 000
	Sociala avgifter	73 066	65 211
	<b>Summa</b>	<b>342 066</b>	<b>325 211</b>

Föreningen har inte haft någon anställd personal varken 2022 eller 2023.



Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	155 343 182	155 343 182
	Utgående anskaffningsvärden	155 343 182	155 343 182
	Ingående avskrivningar	-24 064 867	-22 414 468
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 650 399	-1 650 399
	Utgående avskrivningar	-25 715 266	-24 064 867
	<b>Redovisat värde</b>	<b>129 627 916</b>	<b>131 278 315</b>

I anskaffningsvärdet ingår markvärdet om 14 100 000 kr, marken är inte föremål för avskrivning.

Not 10	Fastighetsförbättringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	913 754	913 754
	Utgående anskaffningsvärden	913 754	913 754
	Ingående avskrivningar	-883 327	-868 611
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 716	-14 716
	Utgående avskrivningar	-898 043	-883 327
	<b>Redovisat värde</b>	<b>15 711</b>	<b>30 427</b>

Not 11	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

	Ingående anskaffningsvärden	364 563	–
	Nedlagda utgifter	364 563	364 563
	Utgående anskaffningsvärden	729 126	364 563

Avser av laddboxar. Föreningen förväntas få statligt stöd med 50% av kostnaden under 2024.

Not 12	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Tillgodohavande skattekonto	18 002	17 630
	Felaktigt utdebiterad moms av Duvslaget SFF	16 516	8 258
	Momsfordran	87 660	91 141
	<b>Summa</b>	<b>122 178</b>	<b>117 029</b>

Not 13	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek, 0,62% omsätts 2025-06-01	24 500 000	24 500 000
	Stadshypotek, 4,29% omsätts 2026-09-01	3 271 351	5 322 351
	Stadshypotek, 0,59%, omsätts 2025-09-01	5 306 000	5 306 000
	Stadshypotek 1,02%, omsätts 2025-03-30	24 000 000	24 000 000
	Stadshypotek, 3,55% omsätts 2025-12-01	24 296 000	24 500 000
	Avgår kortfristig del	-204 000	-5 322 351
	Summa	<b>81 169 351</b>	<b>78 306 000</b>

Den kortfristiga delen av lånen avser det belopp som föreningen enligt gällande lånevillkor ska amortera under 2024.

#### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 5% den 1 januari 2024.

Föreningen har budgeterat för att utföra planerat underhåll under 2024 till en kostnad om cirka 550 000 kr.

Not 15	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	105 600 000	105 600 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>105 600 000</b>	<b>105 600 000</b>

*UNDERSKRIFTER*

Solna den

Robert Möller

Seija Iso-Heiniemi

Ann Rosén

Martin Sagen

Susanne Nyström

Anton Wenngren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Eva Andersson Dverstorp  
Auktoriserad revisor

Hans Ölander  
Lekmannarevisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 6620e0337362c4e182ecbd31

**Finalized at:** 2024-04-24 12:44:43 CEST

**Title:** Årsredovisning 231231.pdf

**Digest:** n05044kxp0ItLUIpgGpvdjyMUWC+G00QIRQNpR/zVNU=

**Initiated by:** eva.dverstorp@folkessonab.se (eva.dverstorp@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

## Signees:

- Hans Frank Thure Ölander signed at 2024-04-24 12:44:42 CEST with Swedish BankID (19520912-XXXX)
- Seija Iso-Heiniemi signed at 2024-04-19 12:28:52 CEST with Swedish BankID (19550203-XXXX)
- Susanne Catrin Nyström signed at 2024-04-22 18:36:37 CEST with Swedish BankID (19701106-XXXX)
- Martin Sagen signed at 2024-04-22 18:33:59 CEST with Swedish BankID (19950626-XXXX)
- Ann Stafbom Rosén signed at 2024-04-18 18:36:19 CEST with Swedish BankID (19620614-XXXX)
- Anton Henrik Mauritz Wenngren signed at 2024-04-22 21:09:09 CEST with Swedish BankID (19910217-XXXX)
- Robert Möller signed at 2024-04-18 19:29:33 CEST with Swedish BankID (19651124-XXXX)
- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2024-04-24 07:20:33 CEST with Swedish BankID (19680510-XXXX)