

# Årsredovisning 2023

Brf Klostret 1

769607-6855



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Klostret 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-01<sup>2</sup> hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad avseende debitering av el.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Klostret 3	2010	Danderyd
Hästen 3	2010	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1978

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 43 bostadsrätter om totalt 2 218 kvm och 1 lokal om 8 kvm. Byggnadernas totalyta är 2282 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Eva Norrman Brandt	Ordförande
Amir Arsalani Nejad	Styrelseledamot
Carl Kjellberg	Styrelseledamot
Katrin Karlsson	Styrelseledamot
Abtin Nouri	Suppleant
Jan Glevén	Suppleant

### Valberedning

Göran Brandt, Anna Danielsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Johan Lindskog                      Revisor  
Evangelia Karin Lia Kviberg      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Stambyte liggande värmerör, renovering av golv i trapphus 5A
- 2022 ● Byte av portkodlås
- 2021-2022 ● Fasad-och balkongrenovering
- 2019-2020 ● Omvandling av råyta (3st nya lägenheter)
- 2018 ● Nya portar monterade  
Nya moderna fönster
- 2017 ● Bergvärme installerad
- 2016 ● Takrenovering, byte till plåttak  
Trapphus ommålade
- 2010-2011 ● Stambyten och nya badrum
- 2010 ● Renovering av tvättstugorna

## Planerade underhåll

- 2024 ● Komplettering med flera cykelställ
- 2026 ● Byggande av soprum

## Avtal med leverantörer

TV och bredband	Telia
El från 1 oktober 2023	Boden Energi
El till 30 september 2023	Nordic Green
Fjärrvärme (spets)	Norrenergi
Förvaltning	Nabo
Avfallshantering	Urbaser
Lån	SBAB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har sju lån hos SBAB. Under året har 49,6% av föreningens nästan 23 miljoner i lån legat med bunden ränta. 318000 kr har amorterats under verksamhetsåret och lånebeloppet uppgår vid årets slut till dryga 22,5 miljoner.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-05-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

Föreningens fasta 3-åriga el-avtal med Nordic Green upphörde och ett nytt 1-årigt avtal tecknades med Boden Energi.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 419 906	2 131 372	2 158 277	2 257 116
Resultat efter fin. poster	-179 661	-1 240 795	-4 165 088	234 961
Soliditet (%)	66	66	63	64
Yttre fond	156 000	136 542	579 210	442 668
Taxeringsvärde	52 000 000	52 000 000	45 514 000	45 514 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	997	879	915	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,7	91,4	91,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 159	10 317	12 147	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 874	10 134	11 926	-
Sparande per kvm totalyta, kr	215	67	367	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	125	103	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	75	72	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	48	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	251	223	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	1,52	1,06	-
Räntekänslighet (%)	10,19	11,73	13,28	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 150 824 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Föreningens bokföringsmässiga resultat är negativt, vilket beror på att intäkterna understiger kostnader inklusive avskrivningarna på investeringar i byggnad och bergvärme. Det likviditetsmässiga resultatet är dock positivt, vilket gör att några åtgärder för att få det bokföringsmässiga resultatet till plus inte planeras.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	48 755 701	-	-	48 755 701
Upplåtelseavgifter	10 554 279	-	-	10 554 279
Fond, yttre underhåll	136 542	-	19 458	156 000
Balanserat resultat	-12 240 654	-1 240 795	-19 458	-13 500 907
Årets resultat	-1 240 795	1 240 795	-179 661	-179 661
<b>Eget kapital</b>	<b>45 965 073</b>	<b>0</b>	<b>-179 661</b>	<b>45 785 412</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 500 907
Årets resultat	-179 661
<b>Totalt</b>	<b>-13 680 568</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	156 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-156 000
Balanseras i ny räkning	-13 680 568
	<b>-13 680 568</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 419 906	2 131 372
Övriga rörelseintäkter	3	320 579	-949
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 740 485</b>	<b>2 130 423</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 663 572	-2 250 765
Övriga externa kostnader	9	-192 613	-117 366
Personalkostnader	10	-6 881	-62 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-571 001	-575 238
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 434 067</b>	<b>-3 006 366</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>306 418</b>	<b>-875 944</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	205 112	7 212
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-691 191	-372 063
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-486 079</b>	<b>-364 851</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-179 661</b>	<b>-1 240 795</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-179 661</b>	<b>-1 240 795</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	13	65 308 351	65 833 783
Markanläggningar	14	130 200	147 000
Maskiner och inventarier	15	112 122	140 891
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 550 673</b>	<b>66 121 674</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	1 495 200	1 526 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 495 200</b>	<b>1 526 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>67 045 873</b>	<b>67 648 074</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-145	27 921
Övriga fordringar	17	342 254	42 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	84 155	85 804
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>426 264</b>	<b>155 782</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 461 258	1 483 108
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 461 258</b>	<b>1 483 108</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 887 522</b>	<b>1 638 890</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 933 395</b>	<b>69 286 964</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		59 309 980	59 309 980
Fond för yttre underhåll		156 000	136 542
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>59 465 980</b>	<b>59 446 522</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 500 907	-12 240 654
Årets resultat		-179 661	-1 240 795
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 680 568</b>	<b>-13 481 449</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 785 412</b>	<b>45 965 073</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	4 000 000	11 190 725
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 000 000</b>	<b>11 190 725</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		18 533 411	11 660 773
Leverantörsskulder		169 455	100 222
Skatteskulder		9 712	0
Övriga kortfristiga skulder		-2 601	-1 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	438 006	371 459
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 147 983</b>	<b>12 131 166</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 933 395</b>	<b>69 286 964</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>306 418</b>	<b>-875 944</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	571 001	575 238
	<b>877 419</b>	<b>-300 706</b>
Erhållen ränta	205 112	7 212
Erlagd ränta	-681 219	-350 836
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>401 312</b>	<b>-644 330</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-270 482	-6 368
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	134 207	-1 694
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>265 037</b>	<b>-652 391</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-2 600
Avyttring av finansiella tillgångar	31 200	33 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>31 200</b>	<b>31 200</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	2 700 000
Amortering av lån	-318 087	-3 313 990
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-318 087</b>	<b>-613 990</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-21 850</b>	<b>-1 235 181</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 483 108</b>	<b>2 718 290</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 461 258</b>	<b>1 483 108</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Klostret 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	1 - 4 %
Maskiner och inventarier	4 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 910 739	1 693 215
Övriga årsavgifter	0	2 600
Hysesintäkter, bostäder	76 320	69 720
Hysesintäkter, lokaler	70 273	60 208
Hysesintäkter, p-platser	77 700	70 557
Kabel-TV/Bredband	150 397	150 040
Intäktsreduktion	-24 090	-12 540
El	153 737	90 711
Övriga intäkter	4 830	6 861
<b>Summa</b>	<b>2 419 906</b>	<b>2 131 372</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	4	1
Övriga intäkter	0	900
Försäkringsersättning	62 213	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	258 362	0
Övriga rörelseintäkter	0	-1 850
<b>Summa</b>	<b>320 579</b>	<b>-949</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	768	0
Städning	47 797	46 291
Besiktning och service	41 732	32 332
Trädgårdsarbete	9 196	12 440
Övrigt	0	16 524
<b>Summa</b>	<b>99 493</b>	<b>107 587</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	478	30 600
Bostäder	228 074	462 260
Tvättstuga	6 945	0
Dörrar och lås/porttele	2 270	38 924
Övriga gemensamma utrymmen	87 765	0
VA	21 550	0
Värme	27 243	0
Försäkringsärende/vattenskada	225 614	0
<b>Summa</b>	<b>599 939</b>	<b>531 784</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	-106 184	0
Tak	0	48 330
Fasader	59 775	768 071
Balkonger	145 395	0
<b>Summa</b>	<b>98 986</b>	<b>816 401</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	284 726	231 582
Uppvärmning	172 053	162 594
Vatten	116 808	109 327
Sophämtning	50 008	57 346
<b>Summa</b>	<b>623 595</b>	<b>560 849</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	38 046	38 424
Kabel-TV	0	46 385
Bredband	0	88 395
Bredband/Kabeltv	135 186	0
Fastighetsskatt	68 327	60 940
<b>Summa</b>	<b>241 559</b>	<b>234 144</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 129	4 939
Övriga förvaltningskostnader	42 883	37 238
Juridiska kostnader	3 125	0
Revisionsarvoden	20 000	20 040
Ekonomisk förvaltning	53 800	55 150
Konsultkostnader	70 676	0
<b>Summa</b>	<b>192 613</b>	<b>117 366</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	4 701	47 997
Sociala avgifter	1 242	15 000
Övriga personalkostnader	938	0
<b>Summa</b>	<b>6 881</b>	<b>62 997</b>

## NOT 11, RÄNTEINTÄKTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ränteintäkter från bank	31	3 967
Skattefria ränteintäkter	284	1 199
Ränta räntekonto	17 056	2 046
Ränteintäkt från långfristig fordran	187 741	0

Ränteintäkt från långfristig fordran avser försenad aviserad ränta under 2021-2023

## NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	691 191	372 054
Övriga räntekostnader	0	9
<b>Summa</b>	<b>691 191</b>	<b>372 063</b>

## NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	70 215 526	70 215 526
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>70 215 526</b>	<b>70 215 526</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 381 743	-3 856 311
Årets avskrivning	-525 432	-525 432
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 907 175</b>	<b>-4 381 743</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>65 308 351</b>	<b>65 833 783</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 467 076</i>	<i>23 467 076</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 800 000	27 800 000
Taxeringsvärde mark	24 200 000	24 200 000
<b>Summa</b>	<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>



## NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	336 071	336 071
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>336 071</b>	<b>336 071</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-189 071	-172 271
Årets avskrivning	-16 800	-16 800
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-205 871</b>	<b>-189 071</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>130 200</b>	<b>147 000</b>

## NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	288 634	288 634
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>288 634</b>	<b>288 634</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-147 743	-114 737
Avskrivningar	-28 769	-33 006
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-176 512</b>	<b>-147 743</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>112 122</b>	<b>140 891</b>

## NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 495 200	1 526 400
<b>Summa</b>	<b>1 495 200</b>	<b>1 526 400</b>

## NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 313	8 029
Skattefordringar	0	2 828
Övriga fordringar	333 941	31 200
<b>Summa</b>	<b>342 254</b>	<b>42 057</b>

## NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 999	44 858
Försäkringspremier	19 755	19 341
Förvaltning	22 401	21 605
<b>Summa</b>	<b>84 155</b>	<b>85 804</b>

## NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-05-10	1,21 %	3 740 725	3 795 117
SBAB	2024-05-10	4,79 %	2 647 686	2 701 381
SBAB	2024-05-10	4,81 %	3 000 000	3 000 000
SBAB	2024-05-10	4,81 %	3 000 000	3 000 000
SBAB	2027-04-16	3,13 %	4 000 000	4 000 000
SBAB	2024-05-10	1,21 %	3 450 000	3 550 000
SBAB	2024-07-19	4,77 %	2 695 000	2 805 000
<b>Summa</b>			<b>22 533 411</b>	<b>22 851 498</b>
Varav kortfristig del			18 533 411	11 660 773

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 942 976 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 575	26 219
El	47 493	28 618
Uppvärmning	20 974	19 825
Löner	0	47 000
Sociala avgifter	0	15 000
Utgiftsräntor	49 320	39 348
Förutbetalda avgifter/hyror	294 644	195 449
<b>Summa</b>	<b>438 006</b>	<b>371 459</b>

## NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 187 500	27 187 500

## NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

I maj 2024 kommer två av de bundna lånen att övergå till rörlig ränta vilket innebär en väsentlig kostnadsökning, något styrelsen tagit höjd för i lagd budget för 2024. Med anledning av kostnadsökningarna för ränta och energi har styrelsen bestämt att höja avgifterna med 10% från den 1 januari 2024. Några ytterligare höjningar är inte planerade för verksamhetsåret 2024. Omförhandling av bredbandsavtal med telia har skett. Ett nytt avtal har tecknats med telia. Föreningen har infört källsortering av plast- och pappersförpackningar och har tecknat avtal med Remondis att hämta dessa fraktioner. Därmed har två kärl kunnat sägas upp hos Urbaser, vilket ger en besparing för föreningen.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Amir Arsalani Nejad  
Styrelseledamot

---

Carl Kjellberg  
Styrelseledamot

---

Eva Norrman Brandt  
Ordförande

---

Katrin Karlsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Evangelia Karin Lia Kviberg  
Revisor

---

Johan Lindskog  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 16:32

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 07.05.2024 13:49

DOCUMENT ID:

Skb6BS9PMC

ENVELOPE ID:

ryarrqvG0-Skb6BS9PMC

DOCUMENT NAME:

Brf Klostret 1, 769607-6855 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl William Gibson Kjellberg carl.kjellberg@qicon.se	Signed Authenticated	07.05.2024 13:51 07.05.2024 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/31) IP: 79.138.162.200
2. KATRIN KARLSSON kaytrin@icloud.com	Signed Authenticated	07.05.2024 14:18 07.05.2024 14:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/11/09) IP: 195.67.138.34
3. EVA NORRMAN BRANDT eva.brandt@co-creators.se	Signed Authenticated	07.05.2024 20:34 07.05.2024 14:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/06/04) IP: 94.191.153.47
4. AMIR HOSSEIN ARSALANI NEJAD amir.h.arsalani@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2024 21:59 12.05.2024 21:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/21) IP: 184.181.125.164
5. JOHAN LINDSKOG johan.lindskog@garantum.se	Signed Authenticated	13.05.2024 15:32 13.05.2024 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/14) IP: 90.129.201.155
6. Evangelia Karin Lia Kviberg lia.kviberg@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 16:32 13.05.2024 16:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/11/28) IP: 217.119.173.70

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

För

Brf Klostret 1, 769607–6855

Jag har granskat bokslutet, räkenskaperna och förvaltningen för år 2023. Bokslutet har upprättats enligt god redovisningssed.

Revisionen har inte givit anledning till någon anmärkning beträffande bokslutet, räkenskaperna eller förvaltningen.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer den framlagda resultat- och balansräkningen för föreningen.

Jag tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för år 2023.

Stocksund den    maj 2024

Johan Lindskog



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 08:18

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 07.05.2024 13:49

DOCUMENT ID:

Bk0rrcwFA

ENVELOPE ID:

BJrTBB9Pfc-Bk0rrcwFA

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERÄTTELSE 2023 BRF KLOSTRET 1.pdf  
1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LIA KVIBERG lia.kviberg@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 07:26 13.05.2024 07:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/11/28) IP: 217.213.86.220
2. JOHAN LINDSKOG johan.lindskog@garantum.se	Signed Authenticated	13.05.2024 08:18 13.05.2024 08:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/14) IP: 212.247.15.114

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed