



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

BRF Amorina 3

Årsredovisning 2023



Bka1MeYz0-SJckfgYz0

Årsredovisning för
BRF Amorina 3
769607-4280

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Amorina 3 (769607-4280) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten från Familjebostäder den 15 november 2002.

Föreningen äger fastigheten Amorina 3 i Stockholms kommun omfattande adresserna Love Almqvistväg 10 och Lidnersgatan 5. Fastigheten Amorina 3 byggdes år 1932 och genomgick en omfattande renovering 1986. Marken innehas med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-28. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2050-03-24.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 58 | Lägenheter, bostadsrätt | 3 670 |
| 3 | Lägenheter, hyresrätt | 174 |
| 2 | Lokaler, hyresrätt | 81 |

Ingen vakans förekommer i fastigheten, samtliga av föreningens två lokaler är uthyrda. Föreningen har även ett gemenskapsutrymme om 58 kvm för eget bruk, en övernattningslägenhet, som föreningens medlemmar och gäster kan hyra för en rimlig summa.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-14. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn | Roll |
|-----------------|-------------|
| Jenny Ekman | Ordförande |
| Ulrica Rosander | Kassör |
| Emma Bäcke | Sekreterare |
| Anna Lundqvist | Suppleant |

Föreningens firma tecknas av Jenny Ekman, Emma Bäcke och Ulrica Rosander.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening av registrerade firmatecknare.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Toresson.

Camilla Lindstaf valdes som suppleant.

Valberedningen har utgjorts av Katarina Stockman och Eva Ax.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År | Åtgärd |
|------|---|
| 2022 | Renovering av stora och lilla tvättstugan |
| 2022 | Renovering av halva taket och montering av värmeslingor |
| 2022 | Byte av entréportar och fönsterpartier |
| 2022 | Dränering av husets norra-, södra- och västra långsida |
| 2022 | Renovering av övernattningslägenhet |
| 2021 | Relining av ej synlig del i horisontell stam |
| 2021 | Dränering av husets östra långsida |
| 2021 | Ommålning av sophus |
| 2021 | Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) |
| 2021 | Renovering av lilla tvättstugan |
| 2021 | Bytt till LED-belysning med rörelsesensorer i gemensamma utrymmen |
| 2021 | Renovering av cykelrum |
| 2020 | Bytt till digitala lås, iLOQ5, för portar och gemensamhetsutrymmen |
| 2020 | Förbättrat förvaringsmöjligheter i barnvagnsförråd och förråd för trädgårdsredskap. |
| 2020 | Stamspolning, detaljerad filmning och analys av horisontella avloppsstammar, byte av synlig horisontell stam. |
| 2020 | Bytt ut hemsida, nytt utseende och felanmälningsfunktion. |
| 2020 | Fällt sjuk alm, allmän beskärning av träd och buskage. |
| 2020 | Byte ytterdörrar västsida samt sophus |
| 2020 | Upprättat 10-årsbudget baserat på underhållsplanen. |
| 2019 | Ledningsrenovering och stamspolning |
| 2019 | Målning i trapphus och vädringsbalkong, samt inköp av säkerhetsdörrar till hyreslägenheterna |
| 2017 | Renovering av lokalerna, installation av ny ventilationsfläkt. |
| 2016 | Taksäkerhetsåtgärder enligt Boverkets regler. Nytt avtal gällande bredbandet så 1000/1000 Mbit hastighet in i lägenheterna. |
| 2014 | Byte av hissmaskin på Love-sidan, nya hisskorgar i båda trapphusen. |

| | |
|------|--|
| 2013 | Injustering av samtliga element. Stamspolning av vertikala stammar [kök/badrum). |
| 2012 | Totalreovering av cykelförråd utomhus, installation av barnvagnsramper, vakant vindslokal iordningställdes till övernattningslägenhet. |
| 2010 | Installation av Cat 6-kabel för höghastighetsuppkoppling. |
| 2009 | Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) |
| 2007 | Målning av trapphus. Byte av fjärrvärmepanna. |
| 2005 | Målning av fasad och tak. Nyinstallation av balkonger. |
| 1986 | Byte av elstigar, vertikala stammar, fönster samt hissmaskin |

Större framtida planerade underhåll

| År | Åtgärd |
|------|---|
| 2024 | Analys av vertikala stammar och stamspolning |
| 2024 | Analys och behovsbaserad installation av nya radiatorer i medlemmarnas lägenheter |

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-07-01 med 15 procent.

Avgiften höjdes även med 15 procent den 1 januari, 2024 p.g.a ökade kostnader för vatten, fjärrvärme, räntor och indexerade kostnader. Inga ytterligare avgiftsförändring planeras. Årsbudgeten 2024 är satt enligt inplanerad avgiftsförändring fr.om 1 januari, 2024.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 91 st. Under året har 10 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 92 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp | Leverantör |
|--|---------------------------------------|
| Hissbesiktningar | Kiwa |
| Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, systematiskt brandskyddsarbete, städning, juridisk rådgivning och representation | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Markskötsel | HSB Stockholm |
| Snöröjning, bevakningsavtal | Utetak AB |

| | |
|---|--|
| Serviceavtal på tvättstugan | Söderkyl |
| Serviceavtal hissar | S:t Eriks hiss |
| Digitala låshantering | Samuelsson & Partner |
| IF Försäkring | Avtal via Fastighetsägarna. |
| RagnSells | Återvinningshämtningsavtal |
| Hushållssopor och matavfallshämtning | Stockholm Vatten & Avlopp (Underleverantör Urbaser) |
| Värmeslingor hängrännor | Dimson AB |
| Internet via fiber | Bredband2 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen fokuserat på föreningens ekonomi och bl.a. amorterat 943 000 kr i en engångsamortering på lånet hos SEB. Utöver det har styrelsen haft genomgång av kostnaderna per utgiftspost, noggrann uppföljning av föreslagen budget inför 2024, inhämtat offerter från tre olika banker för att binda föreningens lån på två olika löptider och räntor på placeringskonton, fattat beslut om att amortera av ett lån den 28 jan 2024 hos SEB på 1 650 690kr samt uppföljning och aktiviteter för att förbättra ventilationen samt en effektivare uppvärmning av fastigheten.

Ekonomi**Flerårsöversikt**

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|-------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2 852 | 2 594 | 2793 | 2 904 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -804 | -9 165 | -3366 | -55 |
| Soliditet (%) | 86,3 | 84,3 | 85,7 | 85,4 |

Nyckeltal

| | |
|--|-------|
| Årsavgifter kr/kvm | 633 |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta | 2 077 |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta | 2 221 |
| Räntekänslighet % | 4% |
| Energikostnad kr/kvm | 230 |
| Sparande per kvm | 20 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 81 |

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust består av underhållskostnad av engångskaraktär samt stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet och ett budgeterat underskott. Föreningen sålde två hyresrätter som ombildades till bostadsrätter åren 2021 och 2022 därav har föreningen haft god likviditet att utföra större underhållsåtgärder. Inför budgeten 2024 har föreningen numera väl tilltagna avgifter som täcker driftsnettot. Nuvarande avgifter är t.ex beräknade på en räntekostnad på 6%.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems -insatser | Upp- låtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 49 557 887 | 17 868 287 | 357 609 | -2 404 851 | -9 165 392 | 56 213 540 |
| Förändring av fond för yttre underhåll | | | 161 319 | -161 319 | | - |
| Balanseras i ny räkning | | | | -9 165 392 | 9 165 392 | - |
| Årets resultat | | | | | -804 239 | -804 239 |
| Belopp vid årets utgång | 49 557 887 | 17 868 287 | 518 928 | -11 731 562 | -804 239 | 55 409 301 |

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -11 731 562 |
| Årets resultat | <u>-804 240</u> |
| Totalt | -12 535 802 |
| | |
| Avsättning till yttre fond | 518 928 |
| Uttag ur yttre fond | -402 438 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-12 652 292</u> |
| Summa | -12 535 802 |

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

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> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 851 960 | 2 594 260 |
| Övriga rörelseintäkter | | <u>26 184</u> | <u>22 370</u> |
| Summa rörelseintäkter | | 2 878 144 | 2 616 630 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 3 | -2 553 996 | -10 645 446 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -34 599 | -136 003 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -253 903 | -325 593 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-506 916</u> | <u>-506 916</u> |
| Summa rörelsekostnader | | -3 349 414 | -11 613 958 |
| Rörelseresultat | | -471 270 | -8 997 328 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 51 466 | 5 441 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-384 435</u> | <u>-173 505</u> |
| Summa finansiella poster | | -332 969 | -168 064 |
| Resultat efter finansiella poster | | -804 239 | -9 165 392 |
| Resultat före skatt | | -804 239 | -9 165 392 |
| Årets resultat | | -804 239 | -9 165 392 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 60 392 193 | 60 846 753 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 7 | <u>216 843</u> | <u>269 199</u> |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 60 609 036 | 61 115 952 |
| | | | |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>60 609 036</u> | <u>61 115 952</u> |
| | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 8 | 2 656 846 | 4 861 357 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>126 892</u> | <u>120 522</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 783 738 | 4 981 879 |
| | | | |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 9 | <u>821 739</u> | <u>608 958</u> |
| Summa kassa och bank | | 821 739 | 608 958 |
| | | | |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 605 477</u> | <u>5 590 837</u> |
| | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>64 214 513</u> | <u>66 706 789</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 67 426 174 | 67 426 174 |
| Fond för yttre underhåll | | 518 928 | 357 609 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>67 945 102</u> | <u>67 783 783</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -11 731 562 | -2 404 851 |
| Årets resultat | | -804 239 | -9 165 392 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>-12 535 801</u> | <u>-11 570 243</u> |
| Summa eget kapital | | <u>55 409 301</u> | <u>56 213 540</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfr skuld | 10 | 8 150 690 | 9 140 838 |
| Leverantörsskulder | | 291 936 | 953 164 |
| Skatteskulder | | 16 590 | 12 320 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 345 996 | 386 927 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>8 805 212</u> | <u>10 493 249</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>64 214 513</u> | <u>66 706 789</u> |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -471 271 | -8 997 329 |
| Avskrivningar | 506 916 | 506 916 |
| Erlagd ränta och ränteintäkter | -332 968 | -168 063 |
| | <u>-297 323</u> | <u>-8 658 476</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -297 323 | -8 658 476 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar | - | 1 189 |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar | -4 021 | -12 664 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder | -661 227 | 445 285 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder | -36 662 | -2 705 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -999 233 | -8 227 371 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Försäljning/upplåtelse av hyresrätt | - | 5 100 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | 5 100 000 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -990 148 | -43 332 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -990 148 | -43 332 |
| Årets kassaflöde | -1 989 381 | -3 170 703 |
| Likvida medel vid årets början | 5 467 829 | 8 638 532 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 478 448 | 5 467 829 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

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

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Bredband ingår i årsavgifterna.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

| Anläggningstillgångar | Anskaffningsvärde | % per år | % föreg år |
|-------------------------------|-------------------|----------|------------|
| Byggnad | 43 841 383 | 0,87% | 0,87% |
| Tillbyggnad balkonger | 284 190 | 2,5% | 2,5% |
| Ombyggnad tak och fasader | 2 128 569 | 2,5% | 2,5% |
| Ombyggnad fjärrvärmecentral | 256 250 | 5% | 5% |
| Tvättmaskin och torktumlare | 205 294 | 20% | 20% |
| Installation av fiberoptiknät | 254 076 | 10% | 10% |
| Låssystem | 274133 | 10% | 10% |

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 263 262 | 2 086 948 |
| Hyrer | 446 737 | 427 586 |
| Hysesrabatt | -9 600 | -20 556 |
| Bredband | 61 560 | 61 560 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 20 000 | 23 599 |
| Övernattningslägenhet | 70 000 | 15 042 |
| Övrigt | - | 80 |
| Summa | 2 851 959 | 2 594 259 |

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|---------|---------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 121 020 | 232 078 |
| Städning | 91 945 | 106 845 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 40 286 | 19 797 |
| Serviceavtal | 11 109 | - |
| Trädgårdsskötsel | 16 212 | 19 876 |
| Snöröjning | 57 216 | 72 498 |
| Reparationer | 198 835 | 248 021 |
| El | 167 072 | 162 304 |
| Uppvärmning | 590 768 | 529 207 |

| | | |
|--|-------------------------|--------------------------|
| Vatten | 145 462 | 153 223 |
| Sophämtning | 115 642 | 124 628 |
| Försäkringspremie | 126 679 | 119 997 |
| Självrisk | 15 000 | 15 000 |
| Fastighetsavgift bostäder | 96 929 | 92 659 |
| Fastighetsskatt lokaler | 29 760 | 29 760 |
| Övriga fastighetskostnader | 11 278 | 22 486 |
| Förbrukningsinventarier | 2 068 | 82 186 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 86 081 | 81 389 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 117 777 | 111 653 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 1 925 | 9 894 |
| Panter och överlåtelser | 17 391 | 33 818 |
| Fastighetsförvaltning | - | 12 813 |
| Fastighetsförvaltning utöver avtal | 19 690 | 11 554 |
| Juridiska åtgärder | 28 083 | 44 875 |
| Övriga externa tjänster | 43 329 | 11 788 |
| | <u>2 151 557</u> | <u>2 348 349</u> |
| Underhåll | | |
| Bostäder | 28 200 | - |
| Gemensamma utrymmen | - | 1 236 296 |
| Tvättstuga | - | 544 331 |
| Ventilation | - | 426 897 |
| Hissar | 11 875 | - |
| Byggnad - dräningsarbete | - | 2 400 400 |
| Port | 27 363 | 1 020 173 |
| Tak | 300 000 | 2 637 750 |
| Fasader | 35 000 | - |
| Övrigt | - | 31 250 |
| | <u>402 438</u> | <u>8 297 097</u> |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | <u>2 553 995</u> | <u>10 645 446</u> |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Porto / Telefon | 2 756 | - |
| Lokalhyra | - | 9 027 |
| Konsultarvode | 11 093 | 101 500 |
| Besiktnings- och utredningskostnader | - | 7 500 |
| Revisionarvode | 20 750 | 17 976 |
| Summa | <u>34 599</u> | <u>136 003</u> |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| <i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i> | 2023 | 2022 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Styrelsearvode | 193 200 | 96 600 |
| Övrigt arvode styrelse | - | 151 150 |
| Sociala kostnader | 60 703 | 77 843 |
| Summa | <u>253 903</u> | <u>325 593</u> |

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning
Not 6 Byggnader och mark

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 44 125 573 | 44 125 573 |
| -Ombyggnad | 2 424 601 | 2 424 601 |
| -Mark | <u>21 511 542</u> | <u>21 511 542</u> |
| | 68 061 716 | 68 061 716 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -7 214 963 | -6 760 403 |
| -Årets avskrivning enligt plan | <u>-454 560</u> | <u>-454 560</u> |
| | <u>-7 669 523</u> | <u>-7 214 963</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 60 392 193 | 60 846 753 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 58 845 000 | 58 845 000 |
| Mark | <u>114 131 000</u> | <u>114 131 000</u> |
| | 172 976 000 | 172 976 000 |
| Bostäder | 170 000 000 | 170 000 000 |
| Lokaler | <u>2 976 000</u> | <u>2 976 000</u> |
| | 172 976 000 | 172 976 000 |

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 748 836 | 748 836 |
| | <u>748 836</u> | <u>748 836</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -479 637 | -427 281 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -52 356 | -52 356 |
| | <u>-531 993</u> | <u>-479 637</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 216 843 | 269 199 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Skattefordran | - | 2 486 |
| Fordringar Fastighetsägarna | 138 | |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 2 656 709 | 4 858 871 |
| | <u>2 656 847</u> | <u>4 861 357</u> |

Not 9 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|----------------|----------------|
| Swedbank | 805 801 | 608 957 |
| SEB | 15 938 | 1 |
| Summa | 821 739 | 608 958 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Lånegivare | Konvertering/ Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp 2023-12-31 | Amortering/ Upplåning | Skuldbelopp 2022-12-31 |
|------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Swedbank | 2024-03-28 | 4,76% | 6 500 000 | - | 6 500 000 |
| SEB | 2024-01-28 | 4,83% | 1 650 690 | -47 148 | 1 697 838 |
| SEB | | - | - | -943 000 | 943 000 |
| | | | <u>8 150 690</u> | <u>-990 148</u> | <u>9 140 838</u> |

| | |
|-----------------------|-----------|
| Varav långfristig del | - |
| Varav kortfristig del | 8 150 690 |

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

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | <u>38 375 000</u> | <u>38 375 000</u> |
| Summa ställda säkerheter | 38 375 000 | 38 375 000 |

Not 12 Eventualförpliktelser

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

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Amortering av lånet på 1.650.690kr gjordes i januari. Beslut om höjd årsavgift infördes 2024-01-01.

Underskrifter

Stockholm 2024 - -

Jenny Ekman

Ulrica Rosander

Emma Bäcke

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - -

Carina Toresson
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2024 10:24

SENT BY OWNER:
Åsa Davidsson · 08.05.2024 14:36

DOCUMENT ID:
SJCKfgYz0

ENVELOPE ID:
Bka1MeYz0-SJCKfgYz0

DOCUMENT NAME:
Komplett ÅR 2023.pdf
21 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. JENNY EKMAN jennyoakman@hotmail.com | Signed Authenticated | 13.05.2024 00:32 13.05.2024 00:25 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1972/12/05) IP: 89.233.231.220 |
| 2. Anna Ulrica Rosander ulrica.rosander@gmail.com | Signed Authenticated | 13.05.2024 08:08 13.05.2024 08:03 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1970/05/19) IP: 46.17.191.57 |
| 3. EMMA BÄCKE emmabaecke@gmail.com | Signed Authenticated | 13.05.2024 09:54 13.05.2024 09:51 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1978/08/20) IP: 193.200.202.8 |
| 4. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se | Signed Authenticated | 13.05.2024 10:24 13.05.2024 10:23 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53 |

* 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