

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Torsdammen  
Org.nr. 769603-8848

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torsdammen för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Torsdammen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Styrelsen har ej tagit ut tillräckliga avgifter enligt stadgarna.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: e963a79f8be28e[...]8ca002384f78d

IP: 46.227.xxx.xxx

2024-05-03 12:11:24 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



# Årsredovisning 2023



## Brf Torsdammen

Org nr 769603-8848

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Torsdammen, med säte i Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 15 juli 1999.

#### Föreningens stadgar

Senast registrerade stadgar är den 30 juni 2021.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheterna Torsdammen 1, Torselden 2-5 samt Torselden 7 i Lidingö Stad den 17 september 1999.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i 3-4 våningar med totalt 127 lägenheter varav 126 upplåtna med bostadsrätt och en upplåten med hyresrätt samt tre lokaler. Den totala boarean är 6 577 kvm och lokalytan 450 kvm.

Föreningen disponerar 2 parkeringsplatser varav 12 i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

- 18 st 1 rum och kök
- 21 st 1,5 rum och kök
- 63 st 2 rum och kök
- 12 st 3 rum och kök
- 12 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2023 uppgår till 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler för 2023.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 185 609 tkr, varav byggnadsvärdet är 88 138 tkr och markvärdet 97 471 tkr.  
Värdeår är 1970-1972.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Nabolaget AB.

#### Övriga avtal

Markskötsel	Två Smälänningar AB
Snöröjning	Lidingö Rental AB.
Städning	Lidingö Hustomte AB
Sophämtning	Lidingö Stad

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre underhåll skall enligt stadgarna ske enligt föreningens underhållsplan.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 3 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Martin Leinar Ing-Marie Castell Erik Torstensson Viktor Rune
Suppleanter	Anna Naumburg Christina Lundeberg Nordlander

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

#### Revisorer

Conseil Revision AB	
Niclas Adersten	huvudansvarig

#### Valberedning

Karin Österberg  
Thomas Anderberg

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

2023 kom att handla om den stora inflationen och dess påverkan på föreningens kostnader. Styrelsen har under året lagt mycket tid på att se över hela ekonomin och att få den i balans. Det har varit en stor utmaning att prognostisera framåt när gamla modeller över prisutveckling inte fungerar längre. Vi kan nu med facit i hand se att en höjning på 8% 2023-01-01 inte räckte, utan det var baserat på en "normal" prognos från 2022.

Under 2023, fattades det därför ett beslut om en avgiftshöjning från och med 1 januari 2024, beslutet innebar en höjning med 20% för bostadsrättsinnehavare. Detta gjordes främst på grund av generella kostnadsökningar över hela linjen, men också kraftiga prishöjningar och aviseringar för fjärrvärme samt vatten och avlopp.

I samband med höjningen gjordes också en total översyn av samtliga avgifter, från lokalhyra till garage, för att marknadsanpassa dem. Styrelsen är nöjda över att höjningen av avgiften därmed kunde hållas lägre då vi får in avgifter från andra ställen.

Under året har ett mindre lån upptagits för kommande förbättringsprojekt av dränering för fastigheterna. OVK besiktning har genomförts under året och ventilationssystemet ska nu justeras in och rensas. Vi följer därmed vår uppsatta underhållsplan.

### **Kommentarer för 2023 samt 2024**

I Januari '23 höjde föreningen avgiften med +8% för bostadsrättsägarna för att täcka de då prognostiserade kostnadsökningarna för framförallt fjärrvärme, som är den enskilt största utgiftsposten för föreningen. Detta för att balansera ekonomin och täcka de löpande kostnaderna i enlighet med stadgarna. Inflationstakten (KPI) som började ta fart under H2 '22 toppade under december '22 på 12.3% och fortsatte på historiskt höga nivåer under hela '23. Under '23 då inflationstaken konstaterades vara mer ihållig än vad som initialt prognostiserat av marknaden började samtliga av våra underleverantörer samt kommunal service skjuta över kostnadsökningar till kund och avisera prishöjningar. En onormalt kall vinter drev ytterligare på kostnadstrycket under året.

Under '23 H2 av nyvalda styrelsen tog föreningen krafttag för att balansera högre ihållande kostnader och aviserade 20% höjning i Jan 2024 för bostadsrättsägarna samt större justeringar av andra intäktskällor så som garage, uteplatser etc. Detta för att säkerställa en ekonomi i balans. Vi ser även löpande över föreningens utgifter under '24 för att säkerställa att avgiftnivån följer utvecklingen för kostnadsökningarna, och kommer justera i enlighet med detta.

Gällande lån så har vår förening en låg belåningsgrad i förhållande till bokförda värdet. Under Jan '22 gjordes en extra amortering om 4.5 miljoner vid försäljning av mark. Under '23 så uppkom det att en vår fiberkabel fortfarande låg kvar på den mark som såldes och behövde åtgärdas omgående, samt åtgärdande av lagstiftat OVK behövde genomföras. Lånet som togs upp var för att täcka dessa engångskostnader. Vår soliditet är bättre idag än vad den varit under '21 och '20,

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 171 (168) medlemmar. Under året har 15 (9) överlåtelse skett till ett genomsnittligt pris om 76 111 (76 788) kr/kvm. Styrelsen har godkänt 8 (8) ansökningar om andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 000	3 761	3 728	3 671
Resultat efter finansiella poster	-1 763	-1 287	-903	2 524
Resultat exklusive avskrivning	-828	-484	-112	3 315
Soliditet (%)	85,94	87,39	83,51	83,31
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	513	471	470	470
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 622	1 497	2 004	2 049
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 783	1 633	2 186	2 235
Sparande per kvm (kr/kvm)	-26	-28	11	530
Räntekänslighet (%)	3,48	3,47	4,69	4,79
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	259	232	231	216
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,82	82,39	82,29	83,58

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Sparande kr / kvm

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Energikostnad /kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total ta av föreningens fastighet.



### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Upplysning om förlust

Föreningen har ett underskott på 1 763 tkr. Jämfört med föregående år så har resultatet blivit även sämre. Under året har föreningen genomfört några reparationer och underhållsåtgärder vilket ledde till högre kostnader jämfört med föregående år. Samtidigt så har några delar av fastighetslånen förfallit under året. Med den nya räntan så har lånekostnaden blivit högre.

Förlusten har påverkat föreningens ekonomiska buffert under 2023. Finansieringsförmågan är fortsatt mycket god. Låga avgifter, belåningsgrad samt höga markvärden säkerställer en stabil grund för att möta framtida ekonomiska åtaganden. Avgifter har justerats för att möta högre kostnader under 2024.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 265 141	19 520 851	3 038 870	-6 896 864	-1 287 352	<b>81 640 646</b>
Disposition av föregående års resultat:			179 900	-1 467 252	1 287 352	<b>0</b>
Årets resultat					-1 762 679	<b>-1 762 679</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>67 265 141</b>	<b>19 520 851</b>	<b>3 218 770</b>	<b>-8 364 116</b>	<b>-1 762 679</b>	<b>79 877 967</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 364 116
årets förlust	-1 762 679
	<b>-10 126 795</b>
behandlas så att	
ianspråktagande ur yttre fond	-639 857
reservering fond för yttre underhåll	462 000
i ny räkning överföres	-9 948 938
	<b>-10 126 795</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 999 815	3 761 018
Vinst vid avyttring av tillgångar		40 950	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 040 765</b>	<b>3 761 018</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 770 727	-3 240 082
Övriga externa kostnader	4	-640 553	-690 805
Personalkostnader	5	-210 928	-171 502
Avskrivningar		-934 655	-803 290
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 556 863</b>	<b>-4 905 679</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 516 098</b>	<b>-1 144 661</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 121	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 702	-142 691
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-246 581</b>	<b>-142 691</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 762 679</b>	<b>-1 287 352</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 762 679</b>	<b>-1 287 352</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	90 963 913	91 754 575
Inventarier, verktyg och installationer	7	563 344	707 337
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 527 257</b>	<b>92 461 912</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	53 200	53 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 200</b>	<b>53 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>91 580 457</b>	<b>92 515 112</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	510 000	454 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	218 067	216 356
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>728 066</b>	<b>671 165</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		639 659	238 810
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>639 659</b>	<b>238 810</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 367 726</b>	<b>909 976</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 948 183</b>	<b>93 425 088</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 785 992	86 785 992
Fond för yttre underhåll		3 218 770	3 038 870
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>90 004 762</b>	<b>89 824 862</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 364 116	-6 896 864
Årets resultat		-1 762 679	-1 287 352
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 126 794</b>	<b>-8 184 216</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>79 877 968</b>	<b>81 640 646</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	6 718 429	6 666 457
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 718 429</b>	<b>6 666 457</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	4 915 278	4 075 138
Leverantörsskulder		505 965	324 583
Skatteskulder		31 295	23 296
Övriga skulder		8 006	6 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	891 242	688 467
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 351 786</b>	<b>5 117 984</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 948 183</b>	<b>93 425 088</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 762 679	-1 287 352
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		934 655	803 290
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-828 024</b>	<b>-484 062</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-50 601	960 535
Förändring av kortfristiga skulder		401 015	-945 155
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-477 610</b>	<b>-468 682</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-719 965
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-719 965</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		892 112	-3 638 013
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>892 112</b>	<b>-3 638 013</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>414 502</b>	<b>-4 826 660</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	13	673 024	5 499 684
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 087 526</b>	<b>673 024</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	5-20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	3 346 498	3 098 754
Hysesintäkter bostäder	79 936	79 403
Hysesintäkter lokaler	282 429	280 246
Hysesintäkter garage	98 485	98 420
Hysesintäkter parkering	5 760	5 760
Avgift bredband	134 568	135 108
Hysesintäkter förråd	24 920	24 920
Övriga rörelseintäkter	27 219	38 407
	<b>3 999 815</b>	<b>3 761 018</b>

\* I årsavgiften ingår värme och vatten.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	188 752	142 031
Trädgårdsskötsel	179 830	138 701
Städkostnader	135 000	135 000
Snöröjning och sandning	76 075	80 551
Serviceavtal	14 760	0
Portar	9 359	7 244
Reparationer	177 588	293 868
Trädgård och utemiljö	1 244	0
Planerat underhåll	639 857	282 100
Fastighetsel	246 545	207 711
Uppvärmning	1 361 874	1 220 094
Vatten och avlopp	249 846	235 089
Avfallshantering	162 519	148 991
Försäkringskostnader	86 919	81 673
Kabel-TV	35 334	31 913
Bredband	138 381	135 256
Teknisk förvaltning	55 000	94 875
Förbrukningsinventarier	0	129
Förbrukningsmaterial	11 560	4 855
Trivselåtgärder	284	0
	<b>3 770 727</b>	<b>3 240 081</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	54 090	54 090
Fastighetsavgift	201 803	192 913
Datorkommunikation	4 311	1 990
Porto	14 746	10 320
Föreningsgemensamma kostnader	35 887	37 134
Revisionsarvode	39 813	40 625
Ekonomisk förvaltning	194 728	170 064
Bankkostnader	5 189	4 046
Konsultarvoden	37 500	41 032
Juridisk konsultation	27 500	27 450
Underhållsplan	1 875	1 875
Myndighetskrav (SBA,energideklaration, radonmätning)	2 666	95 375
Medlems-/föreningsavgifter	14 314	12 905
Övriga poster	6 132	986
	<b>640 554</b>	<b>690 805</b>

### Not 5 Personalkostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	160 500	130 500
Sociala avgifter	50 428	41 002
	<b>210 928</b>	<b>171 502</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Byggnad och fastighetsförbättringar	70 358 284	70 358 284
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 358 284</b>	<b>70 358 284</b>
Ingående avskrivningar byggnad	-9 828 622	-9 037 960
Årets avskrivningar byggnad och fastighetsförbättringar	-790 662	-790 662
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 619 284</b>	<b>-9 828 622</b>
Redovisat värde mark	31 224 913	31 224 913
<b>Utgående värde mark</b>	<b>31 224 913</b>	<b>31 224 913</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 963 913</b>	<b>91 754 575</b>
Taxeringsvärden byggnader	88 138 000	88 138 000
Taxeringsvärden mark	97 471 000	97 471 000
	<b>185 609 000</b>	<b>185 609 000</b>

### Not 7 Maskiner och inventarier

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 187 465	467 500
Inköp tvättutrustning	0	719 965
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 187 465</b>	<b>1 187 465</b>
Ingående avskrivningar	-480 128	-467 500
Årets avskrivningar	-143 993	-12 628
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-624 121</b>	<b>-480 128</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>563 344</b>	<b>707 337</b>



### Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
28 aktier i Fastum AB; 556730-0883 à 1 900 kr	53 200	53 200
	<b>53 200</b>	<b>53 200</b>

Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013.

### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	62 133	20 596
Avräkningskonto förvaltare	447 867	434 213
	<b>510 000</b>	<b>454 809</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	69 563	63 732
Kabel-TV	9 406	8 803
Bredband	33 814	33 814
Ekonomisk förvaltning	42 471	47 194
Teknisk förvaltning	62 813	62 813
	<b>218 067</b>	<b>216 356</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,180	-----		0
Stadshypotek	1,010	2026-01-30	4 877 797	4 991 236
Stadshypotek	4,800	2024-02-02	1 316 528	1 368 500
Stadshypotek	4,800	2024-02-15	1 045 000	1 100 000
Stadshypotek	4,800	2024-03-01	1 383 750	1 398 750
Stadshypotek	1,010	2026-01-30	1 840 632	1 883 109
Stadshypotek	4,573	2024-03-21	570 000	0
Stadshypotek	4,641	2024-11-20	600 000	0
			<b>11 633 707</b>	<b>10 741 595</b>

Kortfristig skuld			4 915 278	4 075 138
-------------------	--	--	-----------	-----------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen dock långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	28 279	16 707
Styrelsearvoden och sociala avgifter	91 665	91 665
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	21 320	23 024
Fjärrvärme	204 069	185 024
Vatten	77 255	49 998
Avfallskostnader	50 241	31 101
Städning	0	11 250
Reparationer och underhåll	0	44 730
Snöröjning	0	16 663
Förutbetalda avgifter och hyror	388 413	188 305
	<b>891 242</b>	<b>688 467</b>

## Not 13 Likvida medel inkl. avräkningskonto

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	639 659	238 810
Avräkningskonto Fastum	447 867	434 213
	<b>1 087 526</b>	<b>673 023</b>

Posten redovisas i balansräkningen under rubriker Kassa och bank och Övriga fordringar.

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

Stockholm

Erik Torstensson  
Ordförande

Ing-Marie Castell

Viktor Rune

Martin Leinar

Anna Naumburg

I form av suppleant för Nora Rönner

Min revisionsberättelse har lämnats

Niclas Adersten  
Auktoriserad revisor  
Conseil Revision AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Maud Ing-Marie Catarina Castell

Styrelseledamot

Serienummer: 7042ca998fb225[...]5decec409de66

IP: 217.21.xxx.xxx

2024-05-03 07:33:55 UTC



## Martin Leinar

Styrelseledamot

Serienummer: 58d948d830099d[...]be739f0cdf956

IP: 98.128.xxx.xxx

2024-05-03 07:36:56 UTC



## ERIK TORSTENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: c8dd03e996e347[...]jaa27fee00e0ad

IP: 62.63.xxx.xxx

2024-05-03 09:07:23 UTC



## Anna Sofia Elisabet Naumburg

Styrelseledamot

Serienummer: 8237fee9ee924d[...]147fbfa5a7e0b

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-05-03 09:11:58 UTC



## Viktor Jonas Rune

Styrelseledamot

Serienummer: 6440f81c256f41[...]2828232d0795b

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-03 09:17:26 UTC



## Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: e963a79f8be28e[...]8ca002384f78d

IP: 46.227.xxx.xxx

2024-05-03 12:11:24 UTC



Penneo dokumentnyckel: HZV00-FKZKI-ZJTEV-NKVZA-8277U-JM2E5

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>