



# Årsredovisning 2023



**Brf Fredsduvan 15**

**Org nr 769621-0652**

**fastum**

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

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---



# Årsredovisning 2023



## Brf Fredsduvan 15

Org nr 769621-0652

**fastum**

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

# Styrelsen informerar

*Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.*

*Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.*

# Styrelsen informerar om fastigheten

## Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Kolonisten 14 och byggår 1946, förvärvades 2010-12-17 och består av adresserna Fredsgatan 5-7 samt Duvgränd 1 i Sundbyberg. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 38 lägenheter, alla är bostadsrätter. Marken innehas med äganderätt. För uppvärmning är fastigheten ansluten till bergvärme.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 2 481 kvm, varav boytan uppgår till 2 112 kvm och lokalytan till 369 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 38 lägenheterna är som följer:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>
5 st	25 st	8 st

## Lokaler

Till fastigheten hör 5 affärslokaler och 1 lagerlokal som alla hyrs ut, samt 1 lokal för styrelsens arbete och föreningens årsmöten.

## Kabel TV och bredband

Samtliga lägenheter är via Tele 2 anslutna till kabel-TV-nätet. Anslutningen medger telefonabonnemang, bredband 250/50 Mbit och digital mottagning av ett basutbud av TV-kanaler där kostnaderna är inkluderade i årsavgiften.

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring som handläggs av Söderberg & Partners, Insurance Consulting AB med samarbetspartner Folksam AB. Föreningen har tecknat ett kollektivt avtal av försäkringen för bostadsrättstillägget som är inkluderad i årsavgiften. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens arbete.

## Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel sker i egen regi och har i huvudsak utförts av medlemmarna Göran Ljungh och Bengt Karlsson. Föreningen har under året anlitat Fastum AB för den ekonomiska förvaltningen.

## Genomförda åtgärder under året

- Gårdsstädning inklusive ansning av buskar
- Brandskyddskontroll
- Inköp av hjärtstartare som är finns i cykelrummet
- Iordningställt ett extra barnvagns/cykelrum i källaren
- Påbörjat iordningställande av ett minigym med dusch och toalett
- Påbörjat iordningställande av ett arbetsrum (snickeri/målning etc)

### Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2023	Fortsatt byte av tryckstammar (kall&varm) till badrum, en stam kvar på Duvgränd
2022	Bytt ut en tvättmaskin och installerat ny avfuktare med värmepumpsteknik i torkrum Nya dörröppnare monterade i cykelgången
2021	Radonmätning med godkända värden
2020	Fasadrenovering: Ny puts och färgning, ommålning fönster utvändigt samt balkongplattor
2019	Installerat ny teknik för styrning av belysning Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2018-2020	Byte av tryckstammar (kall&varm) till badrum Energideklaration utförd
2017	Byggt om torkrum och installerat torkskåp, ny torktumlare i tvättstugan, bytt ut kodlåsen till portarna, bytt till LED-belysning i trapphus och källare
2016	Installerat bergvärme istället för fjärrvärme
2013-2015	Byte av köksstammar Duvgränd 1 / Fredsgatan 5
2013	Ommålning utvändigt av samtliga fönster på fastigheten Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2012	Omläggning av yttertaket
2011	Renovering av tvättstuga
2009	Radonmätning utförd med låga värden
2008	Energideklaration utförd Elstigar utbyta i fastigheten, elledningar/säkringsskåp utbyta i lägenheterna

# Styrelsen informerar om föreningen

## Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-09. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2010-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-06.

## Styrelse

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden och vidare haft fortlöpande kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter. Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-13 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Göran Ljungh	Ledamot, ordförande	Vald: 2013
Isabelle Hammenstad	Ledamot, kassör	Vald: 2023
Sanne Norgren	Ledamot, sekreterare	Vald: 2023
Anton Falk	Ledamot, justerare	Vald: 2023
Bengt Karlsson	Ledamot, fastighetskötare	Vald: 2010
Maria Montague	Suppleant	
Eswar Chukaluri	Suppleant	

## Revisor

David Walman	externrevisor	Rävisor AB 556781-1616
--------------	---------------	------------------------

## Valberedning

Ingen har velat ta på sig rollen som valberedning vilket inte är ett måste.

## Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-13 i styrelselokalen Duvgränd 1.

## Information och kommunikation

Skriftlig information mailas ut till medlemmarna (info delas ut till medlemmar utan mailadress), 2023 delades 3 st. informationsblad ut. Information om städdagar och dylikt anslås även på föreningens anslagstavlor i uppgångarnas entréplan. Föreningen är ansluten till "Bostadsrätterna Sverige". Syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis.

## Avtal

För hissen har föreningen ett serviceavtal med Elevate Stockholm AB, för städning av trapphus finns avtal med Optimal Service AB och för bergvärmerna finns serviceavtal med Energipartner AB.

## Andrahandsuthyrningar

En ansökning om andrahandsuthyrning har inkommit under året. Föreningen har en andrahandsuthyrning vid årets slut.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand eller att avgiften för andrahandsuthyrning (10% av pbb per år) inte betalats i tid enligt bostadsrättslagens bestämmelser.

# Styrelsen informerar om ekonomin

## Upplåtelse

Under året har den sista hyreslägenheten upplåtits som bostadsrätt så nu är alla lägenheter bostadsrätter.

## Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senaste årsskiftet 2019/2020 genom en sänkning med 10%, ingen planerad avgiftshöjning under 2024.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

## Underhåll

Just nu är det planerade underhållet att fortsätta att byta ut trycksatta ledningsstammar (varm-kallvatten) i fastigheten. Detta kommer inte att ha någon påverkan på årsavgifterna då kostnaden för detta finansieras genom sparade reserver.

## Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

## Finansiering av framtida underhåll

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll, samtidigt som pågående underhåll finansieras av sparade reserver. Reserverna placeras för närvarande delvis på räntebärande bankkonton.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

## Belåning

Föreningen har löst ett av lånen 2023 och kvarvarande lån på 2 mkr kommer att lösas 2025-03-30, skuldsättningsgraden uppgår nu till 4 % av taxeringsvärdet. Vid föreningens bildande uppgick skuldsättningsgraden till 35 % av taxeringsvärdet.

## Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 51 962 000 kr, varav markvärde 24 825 000 kr och byggnaderna 27 137 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

## Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2023 har varit 1 589 kr per bostadslägenhet. För 2024 uppgår fastighetsavgiften till 1 630 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler som f. n är 2 762 tkr.



Styrelsen för Brf Fredsduvan 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

# Förvaltningsberättelse

*Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.*

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

## Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 49 (48) medlemmar. Under året har 5 (8) bostadsrätter bytt ägare, 6 (11) medlemmar har därav beviljats utträde och 6 (12) personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 49 (49) medlemmar.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning tkr	1 301	1 313	1 292	1 275
Resultat efter finansiella poster tkr	-34	83	113	-4 380
Soliditet (%)	95	90	90	89
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	361	365	365	365
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 414	1 287	1 253	1 210
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	806	1 612	1 612	1 612
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	947	1 933	1 933	1 933
Belåningsgrad % av tax-värde	4	8	9	9
Sparande per kvm (kr/kvm)	173	195	186	205
Räntekänslighet (%)	3	5	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	133	110	111	95
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	58	58	58	59
Underhållsöverskott i tkr	429	484	461	509

Bostadsrättsyta 2 112 kvm, lokalyta 369 kvm och total byggnadsyta 2 481

### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### **Resultat efter finansiella poster**

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

### **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.

### **Hyror lokal kr/kvm**

Föreningens totala lokalhyror dividerat med lokalyta.

### **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.

### **Belåningsgrad % av taxeringsvärde**

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde.

### **Sparande/kvm (kr)**

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### **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 yta av föreningens fastighet.

En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

### **Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)**

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### **Underhållsöverskott tkr**

Årets resultat, avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll

### **Uppllysning om förlust**

Föreningens har ett underskott på 34 TSK medan avskrivningen på byggnaden motsvarar 307 TSK. Bortser man från avskrivningen så har föreningen ett positivt resultat.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 927	7 458	238	-4 222	83	<b>37 483</b>
Upplåten bostadsrätt	711	2 339				<b>3 050</b>
Disposition av föregående års resultat:				83	-83	<b>0</b>
Stadgeenlig avsättning			156	-156		<b>0</b>
Nyttjande enl stämmobeslut			-94	94		<b>0</b>
Årets resultat					-34	<b>-34</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 638</b>	<b>9 797</b>	<b>300</b>	<b>-4 201</b>	<b>-34</b>	<b>40 499</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 201 259
årets förlust	-34 259
	<b>-4 235 518</b>

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll	155 886
Nyttjande ur fond för yttre underhåll	-156 380
i ny räkning överföres	-4 235 024
	<b>-4 235 518</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		1 301 043	1 313 004
Övriga rörelseintäkter		3 424	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1</b>	<b>1 304 467</b>	<b>1 313 004</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-842 375	-725 809
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	6	-165 554	-114 223
Personalkostnader	7	-59 006	-56 968
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-306 602	-306 602
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 373 537</b>	<b>-1 203 602</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-69 070</b>	<b>109 402</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		63 014	18 048
Räntekostnader		-28 203	-44 482
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>34 811</b>	<b>-26 434</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-34 259</b>	<b>82 968</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>8</b>	<b>-34 259</b>	<b>82 968</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	38 071 710	38 378 312
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		1 200	0
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar	10	282 795	362 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 220	61 720
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>349 215</b>	<b>423 831</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 365 802	2 903 624
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 715 017</b>	<b>3 327 455</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 786 727</b>	<b>41 705 767</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		44 434 448	41 384 448
Fond för yttre underhåll		299 969	238 221
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 734 417</b>	<b>41 622 669</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 201 259	-4 222 479
Årets resultat		-34 259	82 968
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 235 518</b>	<b>-4 139 511</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 498 899</b>	<b>37 483 158</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 000 000	2 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	2 000 000
Leverantörsskulder		88 959	21 223
Skatteskulder		4 611	1 951
Övriga skulder		50 000	54 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	144 258	144 692
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>287 828</b>	<b>2 222 609</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 786 727</b>	<b>41 705 767</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-34 259	82 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		306 602	306 602
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>272 343</b>	<b>389 570</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-1 200	240 584
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 500	-16 361
Förändring av leverantörsskulder		67 736	-57 522
Förändring av kortfristiga skulder		-2 008 337	1 782 009
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 672 958</b>	<b>2 338 280</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		0	-2 000 000
Inbetalda insatser		710 552	0
Upplåtelseavgifter		2 339 448	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 050 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 377 042</b>	<b>338 280</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 260 636	2 922 356
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 637 678</b>	<b>3 260 636</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	1% / 100 år
Fastighetsförbättringar	4-5% / 20-25 år

#### Not 1 Rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder*	761 954	755 487
Hysesintäkter, lokaler	495 080	447 636
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	0	19 754
Hysesintäkter, bostäder	13 037	52 147
Avgift andrahandsupplåtelse	3 938	4 380
Övriga fakturerade kostnader	0	6 301
Deb. fastighetsskatt (motsvaras av kostnad)	26 709	27 282
Övr ers. och intäkt	3 749	19
	<b>1 304 467</b>	<b>1 313 006</b>

\* I årsavgiften ingår kabel tv och bredband.

#### Not 2 Fastighetsskötsel

	2023	2022
Städning grundavtal	38 000	38 000
Myndighetskrav	0	5 114
Hiss besiktning	2 026	1 885
Hiss serviceavtal	3 798	3 798
Skötsel gård	1 960	9 827
Övriga serviceavtal	0	6 465
	<b>45 784</b>	<b>65 089</b>

#### Not 3 Reparationer

	2023	2022
Reparation källarutrymmen	0	154
Nycklar o lås	1 135	1 263
	<b>1 135</b>	<b>1 417</b>



#### Not 4 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Underhåll tvättstuga	1 046	74 011
Underhåll dörrar/ lås invändigt	0	20 127
Underhåll av gem utrymmen	4 829	0
Underhåll källarutrymmen	638	0
Underhåll VA	137 505	0
Underhåll portar	3 612	0
Underhåll gräsytor	8 750	0
	<b>156 380</b>	<b>94 138</b>

#### Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	215 386	169 538
Vatten- och avlopp	115 228	102 915
Sophämtning, grovsopor	69 249	64 550
Fastighetsförsäkring	48 853	43 444
Kommunikation	102 358	99 377
Fastighetsavgift/ skatt	88 002	85 342
	<b>639 076</b>	<b>565 166</b>

#### Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 252
Postbefordran	0	150
Hantering överåtelse o pant (motsvarar intäkt)	0	19 754
Revisionsarvode extern revisor	16 955	20 375
Föreningsstämma/medlemsmöten	2 694	99
Ek förvaltning grundavtal	61 852	58 752
Ek förvaltning extradeb.	0	3 824
Övriga förvaltningskostnader	20 734	30
Tidning/tidskrift/facklitterat	689	689
Medlem/föreningsavg	5 760	5 670
Förbrukningsmaterial	300	2 628
Mäklararvoden	50 000	0
Bredband (föreningens eget)	2 190	0
Annonsering	4 380	0
	<b>165 554</b>	<b>114 223</b>

### Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2023	2022
Styrelsearvode	48 300	47 600
Sociala avgifter på arvoden	10 706	9 368
	<b>59 006</b>	<b>56 968</b>

### Not 8 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och behöver visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2023	2022
Årets resultat	-34 259	82 968
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	306 602	306 602
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	156 380	94 138
<b>Underhållsöverskott</b>	<b>428 723</b>	<b>483 708</b>

Byggnadsytan är 2 481 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 173 kr/kvm (195 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

### Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 100 635	41 100 635
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 100 635</b>	<b>41 100 635</b>
Ingående avskrivningar	-2 722 323	-2 415 721
Årets avskrivningar	-306 602	-306 602
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 028 925</b>	<b>-2 722 323</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 071 710</b>	<b>38 378 312</b>
Taxeringsvärden byggnader	27 137 000	27 137 000
Taxeringsvärden mark	24 825 000	24 825 000
	<b>51 962 000</b>	<b>51 962 000</b>
Bokfört värde byggnader	21 664 937	21 971 539
Bokfört värde mark	16 406 773	16 406 773
	<b>38 071 710</b>	<b>38 378 312</b>

### Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel på skattekonto	10 920	5 099
Avräkningsfordran på Fastum	271 875	56 289
Avräkn fordr från Arcada	0	300 723
	<b>282 795</b>	<b>362 111</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	1,08	2023-03-30	0	2 000 000
Handelsbanken	1,14	2025-03-30	2 000 000	2 000 000
			<b>2 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	2 000 000

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	75 999	56 289
Upplupen revisionskostnad	15 855	14 000
Upplupna räntor	3 800	7 400
Övr uppl kostn och förutb int.	48 604	67 003
	<b>144 258</b>	<b>144 692</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000
	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

Sundbyberg

Göran Ljungh  
Ordförande

Isabelle Hammenstad

Sanne Norgren

Anton Falk

Bengt Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats

David Walman  
Revisor