



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Slottsglantan

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GUSTAVSBERG 116	1999	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 8 flerbostadshus

Värdeåret är 2000

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 4 422 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 422 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Helen Billinger	Ordförande
Lena Kristina Caroll Warneby	Styrelseledamot
Birger René Neidhart Poedtke	Styrelseledamot
Carl Berglund	Styrelseledamot
Magnus Gustafsson	Styrelseledamot
Anders Branelius	Suppleant

### Valberedning

Andrea Mesko Peterson  
Anders Steninger  
Pär Lidman

## Firmateckning

2 i förening

## Revisorer

David Walman    Revisor    Rävissor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Spolning av stammar  
Spolning av golvvärmeslingor  
Renovering av altantak
- 2022** ● Rengöring av ventilationskanaler - Alla fastigheter  
Spolning av golvvärmeslingor  
Åtgärdat vattenskada - 44:an
- 2021** ● Spolning avloppstammar  
Trappa vid lekpark  
Slutfört byte av alla värmepumpar  
Bytt gatubelysning till ledlampor
- 2020** ● Byte av värmepumpar - 5 hushåll  
Takbesiktning  
Spolning av golvvärmeslingor - Alla fastigheter  
Energideklaration
- 2019-2020** ● Byte av värmepumpar - 6 hushåll
- 2019** ● Reparation av avlopp - 2 hushåll
- 2018-2019** ● Målning av fasader och dörrar - Alla fastigheter
- 2018** ● Byte av värmepump - 1 hushåll
- 2017** ● Byte av värmepumpar - 8 hushåll
- 2016** ● Byte av värmepumpar - 14 hushåll
- 2015** ● Byte av värmepump - ett hushåll

- 2013 ● kommunal obligatorisk radonmätning - alla fastigheter
- 2012 ● översyn av tak; montering av takstege och byte trasiga tegelpannor - alla fastigheter  
slamsugning av dagvattenbrunnar
- 2011 ● Genomgång och spolning av avloppsstammar - alla fastigheter
- 2010 ● Högtrycksspolning av avloppsstammar - alla fastigheter  
Översyn och underhåll av toalett och köksbrunnar - alla fastigheter
- 2008 ● Målning av ytterdörrar - alla fastigheter
- 2007-2008 ● Målning av fasader - alla fastigheter

### Planerade underhåll

- 2025 ● Takbersiktning  
Besiktning av balkongtäckan och plattor  
Besiktning elektriska stammar
- 2024 ● Vid behov måla utsatta ytterväggar  
Rengöring imkanaler  
Radonmätning

### Avtal med leverantörer

- Tele2      Internetleverantör
- Folksam    Fastighetsförsäkring
- SBC        Ekonomisk Förvaltning

### Övrig verksamhetsinformation

Under året har vi haft möten med Värmdö kommun angående den nya sopsorteringslagen och hur den ska påverka oss.

Vi har haft möten med andra brf om energibesparingsarbeten och även haft besök av en energiexpert som tittat specifikt på vilka åtgärder vi skulle kunna införa.

Vi har under 2023 haft två städdagar med gemensam grilllunch, det ena med efterföljande årsstämma och middag för medlemmarna.

Vi har haft gemensam kräftska, samt adventsglögge vid vår grillplats, och därefter även en sammankomst på nyårsafton.

Vi följer vår målsättning att ständigt arbeta för att höja värdet, trivseln, gemenskapen och tryggheten för våra medlemmar bland annat genom fartgupp på gatan, blomsterarrangemang och sammankomster. Ett resultat av detta är att grannarna ofta hjälper varandra med snöskottning och blomvattnings mm.

Vi har även detta år initierat och deltagit i möten med våra grannföreningar i vår samfällighet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Avgiftsfri månad i januari.

Ett lån bands om under räkenskapsåret och resulterade i markant högre ränta.

Vi har fortfarande en god ekonomi och har under året även extraamorterat på våra lån.

### **Förändringar i avtal**

På årsstämman beslutade vi att byta revisor till Rävissor AB och informerade om att styrelsen beslutat att byta ekonomisk förvaltare och efter offertförfarande valt NABO vid årsskiftet.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 488 620	2 504 532	2 751 986	2 678 171
Resultat efter fin. poster	-94	244 321	-37 966	-244 080
Soliditet (%)	56	54	54	53
Yttre fond	88 400	88 400	-88 400	-176 800
Taxeringsvärde	25 000 000	25 000 000	106 031 000	90 126 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	562	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 277	7 430	-7 669	-8 018
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 281	7 430	-7 669	-8 018
Sparande per kvm totalyta, kr	196	224	300	283
Elkostnad per kvm totalyta, kr	2	4	4	4
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	55	48	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	49	59	52	35
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,48	0,88	-	-
Räntekänslighet (%)	11,96	-	-	-

**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 vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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

Vi har avskrivningar som påverkar resultatet. Vi har höjt avgifterna under 2024

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	40 625 000	-	-	40 625 000
Fond, yttre underhåll	88 400	-88 400	88 400	88 400
Balanserat resultat	-250 010	332 721	-88 400	-5 689
Årets resultat	244 321	-244 321	-94	-94
<b>Eget kapital</b>	<b>40 707 711</b>	<b>0</b>	<b>-94</b>	<b>40 707 617</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	82 711
Årets resultat	-94
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 400
<b>Totalt</b>	<b>-5 783</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	214 877
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>209 094</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	2 488 620	2 504 532
Övriga rörelseintäkter	3	3 292	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 491 912</b>	<b>2 504 532</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 108 309	-1 059 113
Övriga externa kostnader	9	-147 476	-146 094
Personalkostnader	10	-142 436	-137 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-630 180	-630 180
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 028 402</b>	<b>-1 972 508</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>463 510</b>	<b>532 024</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 073	4 287
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-480 677	-291 991
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-463 604</b>	<b>-287 704</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-94</b>	<b>244 321</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-94</b>	<b>244 321</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	71 823 384	72 453 564
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 823 384</b>	<b>72 453 564</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>71 826 184</b>	<b>72 456 364</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1	-3 633
Övriga fordringar	14	1 018 034	2 735 805
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 018 035</b>	<b>2 732 172</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		502 839	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>502 839</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 520 874</b>	<b>2 732 172</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 347 058</b>	<b>75 188 536</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		40 625 000	40 625 000
Fond för yttre underhåll		88 400	88 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 713 400</b>	<b>40 713 400</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 690	-250 010
Årets resultat		-94	244 321
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 784</b>	<b>-5 690</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 707 616</b>	<b>40 707 710</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	23 505 835	24 655 415
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 505 835</b>	<b>24 655 415</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 674 740	8 184 316
Leverantörsskulder		21 268	170 525
Skatteskulder		37 773	26 604
Övriga kortfristiga skulder		48 755	1 295 363
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	351 071	148 602
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 133 606</b>	<b>9 825 411</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 347 058</b>	<b>75 188 536</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>463 510</b>	<b>532 024</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	630 180	630 180
	<b>1 093 690</b>	<b>1 162 204</b>
Erhållen ränta	17 073	4 287
Erlagd ränta	-469 247	-293 345
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>641 516</b>	<b>873 147</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 332 329	-1 336 960
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 193 658	1 467 492
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>780 186</b>	<b>1 003 679</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-659 156	-1 059 156
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-659 156</b>	<b>-1 059 156</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>121 030</b>	<b>-55 477</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 337 793</b>	<b>1 393 270</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 458 823</b>	<b>1 337 793</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Slottsglántan 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 %
---------	-----

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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.

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens 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	2 498 988	2 290 725
Årsavgifter - bortfall	-208 249	0
Vatten, moms	192 627	200 652
Parkering	0	100
Pantsättningsavgift	2 625	13 041
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	3	15
<b>Summa</b>	<b>2 488 620</b>	<b>2 504 532</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	3 292	0
<b>Summa</b>	<b>3 292</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Gårdkostnader	2 079	2 494
Gemensamma utrymmen	0	4 528
Snöröjning/sandning	16 713	26 827
Förbrukningsmaterial	0	13 230
<b>Summa</b>	<b>18 792</b>	<b>47 079</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
VVS	11 128	17 194
Värmeanläggning/undercentral	11 870	2 495
Elinstallationer	3 850	1 341
<b>Summa</b>	<b>26 848</b>	<b>21 030</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	3 180	0
Ventilation	0	99 189
Elinstallationer	0	17 056
Tak	221 719	0
<b>Summa</b>	<b>224 899</b>	<b>116 245</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	10 249	18 213
Vatten	207 082	243 824
Sophämtning/renhållning	123 746	93 527
Grovsopor	0	21 238
<b>Summa</b>	<b>341 077</b>	<b>376 802</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	90 641	83 757
Självrisk	0	23 600
Markhyra/vägavgift/avgälder	82 550	82 550
Kabel-TV	28 755	26 400
Fastighetsskatt	294 747	281 650
<b>Summa</b>	<b>496 693</b>	<b>497 957</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 743	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	25 000
Styrelseomkostnader	0	8 080
Fritids och trivselkostnader	17 354	8 635
Föreningskostnader	11 939	7 091
Förvaltningsarvode enl avtal	74 030	71 945
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	2 544	21 825
Konsultkostnader	0	3 519
<b>Summa</b>	<b>147 476</b>	<b>146 094</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	110 250	101 430
Arbetsgivaravgifter	32 186	35 690
<b>Summa</b>	<b>142 436</b>	<b>137 120</b>



## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	480 472	291 991
Dröjsmålsränta	205	0
<b>Summa</b>	<b>480 677</b>	<b>291 991</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	80 018 000	80 018 000
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>80 018 000</b>	<b>80 018 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 564 436	-6 934 256
Årets avskrivning	-630 180	-630 180
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 194 616</b>	<b>-7 564 436</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>71 823 384</b>	<b>72 453 564</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 000 000</i>	<i>17 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
<b>Summa</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

## NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	62 050	57 480
Klientmedel	0	284 476
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 328 352
Övriga kortfristiga fordringar	0	12 180
Transaktionskonto	157 063	0
Borgo räntekonto	798 921	1 053 317
<b>Summa</b>	<b>1 018 034</b>	<b>2 735 805</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Nordea	2025-01-22	0,85 %	8 510 616	8 542 692
Nordea	2025-02-19	0,95 %	7 530 215	8 124 160
Nordea	2024-03-20	0,92 %	8 615 584	8 615 584
Nordea	2025-03-19	4,08 %	7 524 160	7 557 295
<b>Summa</b>			<b>32 180 575</b>	<b>32 839 731</b>
Varav kortfristig del			8 674 740	8 184 316

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 884 795 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	37 484	26 054
Uppl kostnad arvoden	84 270	80 450
Beräknade uppl. sociala avgifter	26 478	25 277
Förutbet hyror/avgifter	0	16 821
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	202 839	0
<b>Summa</b>	<b>351 071</b>	<b>148 602</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	39 762 000	39 762 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Byte av förvaltare till NABO Vi avser höja avgifterna med 5% från kvartal 2 för att möta de stigande räntekostnaderna. Vi följer ränteutvecklingen och hoppas att aprilhöjningen är tillräcklig.

## Underskrifter

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

Värmdö

---

Birger René Neidhart Poedtke  
Styrelseledamot

---

Carl Berglund  
Styrelseledamot

---

Helen Billinger  
Ordförande

---

Lena Kristina Caroll Warneby  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
19.04.2024 15:44

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 19.04.2024 12:01

DOCUMENT ID:  
HJh1-pk-C

ENVELOPE ID:  
H1YkZ61WC-HJh1-pk-C

DOCUMENT NAME:  
Brf Slottsglántan, 769603-3724 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA ALICE HELEN BILLINGER helen@billinger.nu	Signed Authenticated	19.04.2024 13:14 19.04.2024 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/08/22) IP: 83.191.104.57
2. Lena Kristina Caroll Warneby lenawarneby@yahoo.se	Signed Authenticated	19.04.2024 13:15 19.04.2024 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/13) IP: 188.151.213.213
3. Birger René Neidhart Poedtke 1965poedtke@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 13:15 19.04.2024 12:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/07/01) IP: 195.67.88.222
4. CARL BERGLUND carl103berglund@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 14:41 19.04.2024 14:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/14) IP: 188.150.7.135
5. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	19.04.2024 15:44 19.04.2024 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

\* 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

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slottsglantan  
769603-3724**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slottsglantan för år 2023.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Slottsglädan för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
19.04.2024 14:42

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 19.04.2024 12:01

DOCUMENT ID:  
B1j1WpJ-R

ENVELOPE ID:  
SygFJWpJWA-B1j1WpJ-R

DOCUMENT NAME:  
rb Slottsglántan.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	19.04.2024 14:42 19.04.2024 14:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

\* 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