

# Årsredovisning 2023



**BRF Islandet Adolf**

769605-0389

Styrelsen för Brf Islandet Adolf får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 6 våningar. Vid årets slut fanns totalt 56 bostadsrättslägenheter, 1 hyreslägenhet, 12 affärs- och hyreslokaler i varierad storlek och ett garage med 16 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

- 17 st 1 rum och kök
- 34 st 2 rum och kök
- 5 st 3 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Den totala ytan i fastigheten är 7 831 kvm, vilken fördelar sig på bostäder 3 641 kvm, uthyrd lokalyta 1 955 kvm och övrigt (garage, gemensamma ytor) 2 235 kvm.

Föreningen innehar fastigheten med beteckningen Islandet 15 med äganderätt. Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 269 Mkr varav markvärdet var 184 Mkr och byggnaden 85 Mkr. Bostadsdelen taxerades till 184 Mkr och lokaldelen till 85 Mkr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

### Fastighetens tekniska status

Sedan föreningen köpte fastigheten 2003 har stora renoveringsarbeten genomförts, bland annat i el- och vattenstammar, ventilation, fasader, garage och lokaler.

#### *Stor renovering av fasader, terrasser och fönster*

Under andra halvåret 2021 påbörjades en omfattande renovering av fasader, fönster och terrasser. Denna renovering avslutades i juni 2023. Terrassen har fått nytt tätskikt och den gamla murmästarfyllningen har bytts ut mot ett ordentligt isolerande skikt av cellglas. Ny kopparplåt har lagts på alla tre trappustak samt socklar och murkrön.

Terrassens pergolor från 1939 kommer att återställas inom de närmaste åren. Räckena har flyttats ut till sin ursprungliga placering vilket gör att terrassens yta ökats. Ett biotoptak har anlagts på delar av terrassen; växtligheten bidrar till ökad biologisk mångfald och är en buffert mot regnvatten. Dagvattenledningarna ner genom huset har renoverats. Alla ventilationskanaler under terrassens yta har renoverats och tätats. Ny belysning har installerats och alla elinstallationer på

terrasserna har förnyats.

Fasaderna har fått ny puts och färgats in med en kulör som bättre överensstämmer med originalets färger samtidigt som samtliga smidesdetaljer har renoverats. Alla ytterbågar i fönstren har renoverats på verkstad och rötskadade foder har bytts ut och målats. Fönstrens innerglas har bytts till lågemissionsglas.

Energisparåtgärderna har minskat fastighetens primärenergital med 29 procent och efter en ny energideklaration har huset nu förbättrat sin energiklass från klass E till energiklass C.

#### *Vatten, avlopp, värme, ventilation*

Drottninggatan 90A är stambytt 2005. Delar av stammarna i 90B och Adolf Fredrik 15 är bytta under 80- och 90-tal, och föreningen genomförde under 2017-2018 relining i några avloppsstammar. Samtliga avloppsstammar och färskvattenledningar i källaren och under bottenplattan är bytta med undantag för några få avloppsledningar som har relinats.

Värmeledningar i källaren byttes 2007 och termostatventiler och nya styrventiler installerades i systemet. En ny injusterings av värme gjordes under hösten 2023. Ett modernt styrsystem för ventilation och värme installerades 2008, vilket har uppgraderats kontinuerligt.

Lägenheternas ventilationskanaler och skorstenar tätades 2008 och nya ventilationsaggregat installerades. Under 2022 tätades alla kanaler under terrasserna. Den senaste obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, för lägenheterna gjordes 2023.

Flera av lokalernas ventilation har renoverats löpande och nya ventilationsaggregat installerats. Under 2020 byttes det äldsta av fem ventilationsaggregat ut mot ett toppmodernt, effektivt närvarostyrt aggregat. Närvarostyrning infördes även i två andra stora lokaler. Lokalernas ventilation har idag genomgående hög standard.

#### *Ytskikt i trapphus, källare, varuintag/sopgång och garage*

Renovering av de Q-märkta trapphusen och entréerna påbörjades i liten skala under 2011 och slutfördes under 2014. I källaren renoverades även förrådsutrymmena och källargångar under perioden 2014-2016. Undercentralen renoverades 2015. Varuintaget till den lokal som idag inhyser Espresso House, tillika föreningens sopkorridor med tillhörande soprum, totalrenoverades 2016-2017 med plåtinklädnad och målning. Garagets golv och ytskikt renoverades 2016 och underhålls nu efter varje vinter.

#### *El och fiberanslutning*

Som en del av renoveringsarbetena har alla elstammar för fastighetsel bytts ut i trapphus, källare och hissmaskinrum. Elstigare till och eldragningar i samtliga lägenheter byttes 2005. Elcentraler och eldragningar i samtliga lokaler har bytts och då har även elstigare bytts ut. All belysning i gemensamma utrymmen är sedan 2016-2017 energisnål LED-belysning som försetts med närvarostyrning (förutom garagets belysning som byttes redan 2008 till moderna lysrör, dock energisnåla). Huvudparten av elarbetena i fastigheten avslutades under våren 2017. Fiberanslutning till samtliga lägenheter och lokaler installerades 2014 och uppdaterades 2019. Föreningen äger fastighetens fibernät.

#### *Butikslokalernas fönster*

Gatuplanets fönster och fasader mot gatan renoverades 2006 med kompletterande och

återkommande underhålls- och reparationsarbeten sedan 2015 (främst regelbunden oljning av teakpartier). Flera av butikernas fönster har försetts med energiglas. Kafélokalen och glassbutiken har fått öppningsbara fönster.

#### *Gården*

Hösten 2016-våren 2017 totalrenoverades tre lanterniner på gården. Gårdens tätskikt och lanterniner behöver renoveras och värmeisolerar, men behovet är inte akut och detta har skjutits på framtiden till dess att föreningens ekonomi har stabiliserats.

#### *Låssystem*

Under 2015 och 2016 uppgraderades husets låssystem och alla dörrar i skalskyddet har försetts med digital läsare och cylinder så att borttappade nycklar lätt kan spärras.

#### *Brandskyddsåtgärder*

Efter en brand i en av föreningens lokaler strax före julen 2012 har brandskyddet förbättrats i två av husets ventilationssystem som försörjer butiker och lokaler och brandtätningar har inventerats och åtgärdats. Ytterligare brandskyddsåtgärder har gjorts i lokalernas ventilationssystem.

### **Viktiga entreprenörer och konsulter**

Fastighetsskötseln har under entreprenadtiden skötts av styrelsen och entreprenörer som hyrts in vid behov. Städningen sköts av Cleaning Stockholm AB. För den ekonomiska förvaltningen ansvarar Fastum AB. Andra viktiga entreprenörer är Leif Andersson Ventilation AB, Rörknektarna AB och Nordstrands Elektriska AB. Firma Byggservice Int genomför löpande underhålls- och reparationsarbeten. Fasadkultur Alvik 3 AB anlätades som entreprenör för de stora renoveringsarbetena på terrass och fasad 2021/2023. Juristfirman Urban Wiman AB samt Kjell Karlsson från Delta Advokatbyrå bistår föreningen i avtalsrättsliga och andra juridiska frågor.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar. Under året har 4 medlemmar utträtt ur föreningen och 5 medlemmar inträtt vid 4 överlåtelse och en upplåtelse (då en garageplats såldes som bostadsrätt). Under året har föreningen inte haft några anställda.

I och med föreningens skattemässiga status som oäkta bostadsrättsförening förmånsbeskattas föreningens medlemmar för mellanskillnaden mellan den av Skatteverket bedömda marknadshyran och den faktiska årsavgiften.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningens intäkter är fortsatt mycket goda. Hyresavtalen för samtliga lokaler bedöms vara marknadsmässiga. Likviditeten är ansträngd på grund av renoveringskostnaderna och allmänna prisökningar samt ökade räntor. Kassaflödet från den löpande driften är dock tillfredsställande.

På den ordinarie föreningsstämman 2023-06-19 beslutade medlemmarna att öka det egna kapitalet genom en extra medlemsinsats på totalt 4 mkr. Det egna kapitalet ökades ytterligare genom att en av föreningens p-platser uppläts som en bostadsrätt.

### *Händelser i huset under året*

Inga överlåtelse av lokaler har gjorts. Den stora fasad- och terrassrenoveringen avslutades i sina huvuddelar vid utgången av 2022, men biotoptak och planteringar samt slutmontage av räcken och andra detaljer gjordes under första halvåret 2023.

## **Styrelsens kommentar till den ekonomiska situationen**

### *Intäkter*

Föreningen har goda och stabila intäkter,. Det är värt att notera att även efter höjningen av årsavgifter kommer endast cirka 9 % av föreningens intäkter från medlemmarnas avgifter. Omkring 91 % av intäkterna kommer följaktligen från lokaler och garage och är således konkurrensutsatta. Den kvarvarande hyreslägenheten bidrar med endast 1 % av intäkterna. Styrelsen bedömer att samtliga lokaler hyrs ut till marknadsmässig hyra. Risken för hyresförluster är dessutom väl spridd.

### *Löpande kostnader*

Under en period var energi den enskilt största kostnadsposten i resultaträkningen men räntekostnaderna är nu åter den enskilt största kostnadsposten.

*Räntekostnaderna* uppgick 2021 till cirka 765 tkr, 2022 till 1,64 Mkr och 2023 till 4,57 Mkr. Detta är en följd av ökade lån och högre räntor. Fr o m 2023 amorterar föreningen 1,5 Mkr till banken och betalade under 2023 även av nära 5 Mkr på en leverantörsskuld till entreprenören för fasad- och terrassrenoveringen.

*Energikostnaderna* låg för tio år sedan på drygt 1 Mkr och har efter en tid av låga priser nu åter stigit till strax över 1 Mkr trots energieffektivisering och minskad energianvändning. Kostnaderna 2023 var dock i stort oförändrade jämfört med 2022. Efter 2024 års utgång kommer föreningen att få en mer representativ bild av helårsförbrukningen.

### *Investeringar, avskrivningar och underskott*

Föreningen hade vid årets slut 122,8 Mkr i skulder. Skulderna ökade inledningsvis kraftigt efter att föreningen bildades år 2003 men minskade stadigt sedan år 2010 fram till 2021 och 2022 då nya lån för de stora fasad- och terrassentreprenaderna togs upp. Föreningen amorterar f n enligt plan 1,5 mkr/år. Under 2015 användes 13 Mkr av de likvida medel som kommit in genom försäljningar av hyresrätter till extra amorteringar.

### *Goda utsikter*

Föreningen har goda och stabila intäkter. Föreningens fastighet har ett bra läge. Hyresnivåerna i området är höga även efter covid-pandemin.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, hyror o avgifter	9 697	8 277	8 141	8 397	8 489
Soliditet (%)	30,66	33,83	40,90	43,88	44,09
Resultat efter finansiella poster	-11 115	-4 077	-1 274	-242	-655
Resultat exkl avskrivningar	-5 448	-451	2 360	3 225	2 812
Skuldränta (%)	3,36	1,25	0,86	1,13	1,10
Fastighetens belåningsgrad (%)	68	62	57	54	54
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	46	45	39	34	34
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	198	119	123	123	123
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	15 684	15 579	10 905	9 654	9 679
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	34 395	34 164	23 915	21 171	21 227
Sparande per kvm (kr/kvm)	-749	185	1 041	288	258
Räntekänslighet (%)	173,46	286,60	193,99	171,73	172,19
Räntekänslighet (%) hyresintäkter	14	16	11	10	9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	154	150	144	123	137
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	7,23	5,12	5,38	5,22	5,15

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning. Under 2015 gjordes stora amorteringar vilket minskade belåningsgraden.

#### Nettoomsättning, hyror och avgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

#### Fastighetens belåningsgrad

Låneskulden i förhållande till balansomslutningen.

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

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### 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/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.

#### Räntekänslighet, (%) hyresintäkter

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från hyresintäkter bostad och lokal.

#### Energikostnad/kvm (kr)

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

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

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### **Upplysning om förlust**

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar men också ökade räntekostnader under verksamhetsåret.

Föreningens balanserade underskott beror främst på avskrivningar och större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Föreningen följer kostnadsutvecklingen noga och bedömer löpande behov av att finansiera förluster.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-19 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Nils Borg	Ordförande
Margareta Grass	Ledamot, vice ordförande
Kenneth Eriksson	Ledamot
Birgitta Rosén	Ledamot
Hanna Mörtzell	Ledamot
Niklas Nordkvist	Ledamot
Lone-Pia Bach	Suppleant
Jean-Philippe Aranda	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Camilla Edelbrink, KPMG AB

## Valberedning

Lena Silén  
Ingegärd Gyllenswärd  
John Bjurström

Sammanställande

## Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-04.

## Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening och beskattas inte som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 122,8 Mkr, varav 1,5 Mkr planmässigt amorteras årligen. Beloppet är fördelat på 15 lån hos Swedbank Hypotek. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not. Styrelsen har som mål att andelen långfristiga skulder (lån bundna på längre tid än ett år) ska ligga på 4060 procent av den totala lånestocken. Detta har dock inte varit möjligt att upprätthålla då flera stora lån tagits upp under en period av relativt höga räntor för bundna lån.

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-42 582 474
årets förlust	-22 506 375
	<b>-65 088 849</b>
behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	472 000
ur yttre fonden ianspråkats	0
i ny räkning överföres	-65 560 849
	<b>-65 088 849</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		708 091	425 685
Hysesintäkter	1	8 989 261	7 851 030
Övriga rörelseintäkter	2	90 083	32 581
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>9 787 435</b>	<b>8 309 296</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-714 807	-1 046 745
Periodiskt underhåll	3	-1 302 354	-1 750 912
Driftskostnader	4	-2 020 979	-2 037 952
Administrationskostnader	5	-521 666	-1 023 891
Arvoden med tillhörande kostnader	6	-307 602	-315 415
Fastighetsskatt/avgift		-940 573	-936 583
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-5 807 981</b>	<b>-7 111 499</b>
Avskrivningar		-5 667 141	-3 633 321
Avskrivningar avyttr tillgång		-4 857 203	0
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-10 524 344</b>	<b>-3 633 321</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 544 890</b>	<b>-2 435 524</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4 119	2 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 574 651	-1 643 822
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-4 570 532</b>	<b>-1 641 445</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 115 422</b>	<b>-4 076 969</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-11 115 422</b>	<b>-4 076 969</b>
Skatt på årets resultat	7	-11 390 953	143 471
<b>Årets resultat</b>		<b>-22 506 375</b>	<b>-3 933 498</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	8	173 954 326	123 415 388
Inventarier	9	0	48 711
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	56 895 268
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>173 954 326</b>	<b>180 359 367</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	11	765 797	3 593 716
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>765 797</b>	<b>3 593 716</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>174 720 123</b>	<b>183 953 083</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		146 401	8 099
Övriga fordringar	12	8 251	4 337 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	93 928	79 938
Avräkningskonto förvaltare		1 684 046	1 099 193
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 932 626</b>	<b>5 524 276</b>
<i>Kassa och bank</i>		87 100	12 329
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 019 726</b>	<b>5 536 605</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>176 739 849</b>	<b>189 489 688</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>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		104 106 516	98 984 520
Fond för yttre underhåll		1 694 351	1 222 351
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>105 800 867</b>	<b>100 206 871</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-42 582 474	-38 176 976
Årets resultat		-22 506 375	-3 933 498
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-65 088 849</b>	<b>-42 110 474</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 712 018</b>	<b>58 096 397</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	11	8 563 034	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>8 563 034</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	20 000 000	20 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	102 825 000	102 000 000
Leverantörsskulder		2 387 340	7 512 300
Aktuella skatteskulder		199 925	105 698
Övriga skulder	15	533 579	8 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 518 953	1 766 407
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>107 464 797</b>	<b>111 393 291</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>176 739 849</b>	<b>189 489 688</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-11 115 422	-4 076 969
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	10 524 344	3 633 321
Betald skatt		94 227	592 557
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-496 851</b>	<b>148 909</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		4 521 577	-3 684 684
Förändring av kortfristiga skulder		-5 192 795	5 610 291
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 168 069</b>	<b>2 074 516</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 119 303	-44 389 064
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 119 303</b>	<b>-44 389 064</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda insatser, uppl.avg och kapitaltillskott		5 121 996	0
Förändring långfristiga skulder		825 000	36 600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>5 946 996</b>	<b>36 600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>659 624</b>	<b>-5 714 548</b>
<b>Avräkningskonto och likvida medel vid årets början</b>			
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		1 111 522	6 826 070
<b>Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 771 146</b>	<b>1 111 522</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### Inventarier

10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	100 år
Stomkompletteringar, innerväggar mm	20 - 40 år
Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm	20 - 40 år
Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm	20 - 30 år
Inre ytskikt, maskinell utrustning	8 - 15 år

#### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### *Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obes kattade reserver eftersom obes kattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

#### *Ränta och utdelning*

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

## Noter

### Not 1 Hyresintäkter

	2023	2022
Bostäder	78 692	78 696
Lokaler	8 339 709	7 228 581
Garage	570 860	543 753
	<b>8 989 261</b>	<b>7 851 030</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Gästlägenhet	34 440	24 500
Övrigt	10 715	8 081
Elprisstöd	44 929	0
	<b>90 084</b>	<b>32 581</b>

### Not 3 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Underhåll terrass	0	71 493
Underhåll av installationer	156 702	0
Underhåll hyreslokaler	0	6 000
Underhåll ventilation	106 212	120 150
Underhåll VA	0	244 986
Underhåll övrigt	1 039 440	1 308 283
	<b>1 302 354</b>	<b>1 750 912</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	83 654	172 912
Trädgårdsskötsel	106 451	0
Städning	257 985	300 479
El	146 840	205 438
Värme	886 130	827 694
Vatten och avlopp	169 536	145 313
Avfallshantering	135 950	153 274
Försäkringskostnader	82 499	77 774
Bredband	106 088	99 084
Förbrukningsinventarier	12 733	16 720
Förbrukningsmaterial	14 006	14 223
Övriga serviceavtal	0	13 471
Hiss besiktning	7 129	5 217
Hiss serviceavtal	11 980	6 352
	<b>2 020 981</b>	<b>2 037 951</b>

### Not 5 Administrationskostnader

	2023	2022
Föreningsgemensamma kostnader	9 778	35 492
Ekonomisk förvaltning	116 736	125 972
Bankkostnader	33 479	640 421
Upprättande av energidekl	17 729	0
Konsultarvoden	198 433	161 681
Mäklararvoden	40 000	0
Övriga poster	105 511	47 876
Bygglovsavgifter	0	12 450
	<b>521 666</b>	<b>1 023 892</b>

### Not 6 Arvoden med tillhörande kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	213 500	239 200
Övriga arvoden inkl lön till personer som ej är styrelse	42 400	35 000
Sociala avgifter	51 702	39 785
Övriga personalkostnader	0	1 430
	<b>307 602</b>	<b>315 415</b>

### Not 7 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt	-11 390 953	143 471
	<b>-11 390 953</b>	<b>143 471</b>



## Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 741 860	142 741 860
Försäljningar/utrangeringar	-8 045 493	0
Omklassificeringar	61 014 571	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>195 710 938</b>	<b>142 741 860</b>
Ingående avskrivningar	-57 698 677	-54 114 066
Försäljningar/utrangeringar	3 188 290	0
Årets avskrivningar	-5 618 430	-3 584 611
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 128 817</b>	<b>-57 698 677</b>
Bokfört värde mark	38 372 205	38 372 205
<b>Summa bokfört värde mark</b>	<b>38 372 205</b>	<b>38 372 205</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>173 954 326</b>	<b>123 415 388</b>
Taxeringsvärden byggnader	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärden mark	184 000 000	184 000 000
	<b>269 000 000</b>	<b>269 000 000</b>

## Not 9 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	578 352	578 352
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>578 352</b>	<b>578 352</b>
Ingående avskrivningar	-529 641	-480 931
Årets avskrivningar	-48 711	-48 710
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-578 352</b>	<b>-529 641</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>48 711</b>

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	56 895 268	12 506 204
Omklassificeringar aktiveringar	-61 014 571	0
Investeringar under året	4 119 303	44 389 064
	<b>0</b>	<b>56 895 268</b>

### Not 11 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Temporär skillnad avseende byggnader och mark	-8 563 034	2 390 020
Uppskjuten fordran på underskottsavdrag	765 797	1 203 694
	<b>-7 797 237</b>	<b>3 593 714</b>

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Byggnader	135 582 121	94 013 994	-41 568 127
	<b>135 582 121</b>	<b>94 013 994</b>	<b>-41 568 127</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 251	7 840
Momsfordran	0	612 939
Stöd energieffektivisering	0	3 716 266
	<b>8 251</b>	<b>4 337 045</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastum, arvode kvartal 1	32 139	29 184
Brandkontoret, försäkring jan - mars	20 954	19 636
Kabel-tv/bredband	19 469	17 441
Bostadsrätterna medlemsavgift	6 490	6 490
Serviceavtal hiss	7 415	7 187
Övriga serviceavtal	7 460	0
	<b>93 927</b>	<b>79 938</b>

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek, 7268988	4,899	2024-01-28	6 500 000	6 700 000
Swedbank Hypotek, 5932238	4,899	2024-01-28	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek, 7269036	4,830	2024-03-28	6 950 000	7 175 000
Swedbank Hypotek, 4028590	4,830	2024-03-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 6893951	4,830	2024-03-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 6893985	4,847	2024-02-28	11 000 000	11 000 000
Swedbank Hypotek, 4037659	4,847	2024-02-28	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek, 7269010	4,847	2024-02-28	17 250 000	17 250 000
Swedbank Hypotek, 4169997	1,300	2026-11-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 4369340	1,630	2027-01-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 4579906	4,899	2024-01-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 4721623	4,847	2024-02-28	4 500 000	4 875 000
Swedbank Hypotek, 4813016	4,830	2024-03-28	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek, 4960577	4,830	2024-03-28	4 625 000	5 000 000
Swedbank Hypotek, 5420019	4,899	2024-01-28	2 000 000	0
			<b>122 825 000</b>	<b>122 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			102 825 000	102 000 000

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

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 102 825 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 500 000 kr (ingår i lån som förfaller)

#### Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning Fastum	2 360	0
Momsskuld	346 134	0
Avdragen skatt och arbetsgivaravgifter	11 709	8 886
Övriga kortfristiga skulder	173 376	0
	<b>533 579</b>	<b>8 886</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	436 689	235 602
Styrelsearvoden	31 200	31 200
Beräknade sociala avgifter	7 472	7 472
Förutbetalda intäkter, exkl. förskottsbetald moms	828 190	777 069
Fjärrvärme dec	130 691	123 337
El dec	12 775	8 929
Övriga upplupna driftkostnader	65 380	143 672
Reparation och underhåll	34 259	19 511
Revisionskostnader	28 000	28 000
Fasad- och terrassrenovering	-55 703	391 615
	<b>1 518 953</b>	<b>1 766 407</b>

### Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	123 575 000	122 125 000
	<b>123 575 000</b>	<b>122 125 000</b>

### Not 18 Justeringsposter i kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	5 667 141	3 633 321
Resultat avyttring tillgångar	4 857 203	0
	<b>10 524 344</b>	<b>3 633 321</b>

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Förhandlingar med entreprenören för terrass- och fasadrenoveringen om hur den slutliga skulden ska regleras har fortsatt i en ömsesidig positiv anda.

Stockholm

Nils Borg  
Ordförande

Kenneth Eriksson

Birgitta Rosén

Margareta Grass

Niklas Nordkvist

Hanna Mörtzell

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor

# 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.

# 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."

## Hanna Mörtzell

### Undertecknare

Serienummer: cbfef381934159[...]3764f5a862a1f

IP: 158.174.xxx.xxx

2024-05-23 12:16:35 UTC



## Märta Margareta Grass

### Undertecknare

Serienummer: 9f344b245257ad[...]6157de3768e87

IP: 94.137.xxx.xxx

2024-05-23 12:21:41 UTC



## NIKLAS NORDKVIST

### Undertecknare

Serienummer: a2d706dcb2f66c[...]eb3c9864b4e36

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-23 12:22:07 UTC



## Birgitta Elisabeth Rosén

### Undertecknare

Serienummer: d125806adc0fdd[...]0b727bd2d46f6

IP: 192.165.xxx.xxx

2024-05-23 13:38:51 UTC



## Lars Kenneth Eriksson

### Undertecknare

Serienummer: 56d81ceb00a8fa[...]36c8fbab2d6be

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-05-23 15:24:17 UTC



## NILS BORG

### Styrelseordförande

Serienummer: 8f997c8221c114[...]9c185794b91ad

IP: 196.22.xxx.xxx

2024-05-23 15:33:10 UTC



Penneo dokumentnyckel: 5JNDX-BADA3-ZOWEK-LB6ME-HHJWL-EEEIK

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>

# 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."

**Camilla Helena Edelbrink**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: bbaaa6609cd88c[...]312107a18b238

IP: 83.172.xxx.xxx

2024-05-23 16:55:17 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>**