

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gröna Lund i Waxholm får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2023.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Föreningens ändamål

"Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning."

Föreningen registrerades den 13 januari 1992 och förvärvade fastigheten samma år. Gällande stadgar antogs den 2014.

#### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Gröna Lund 1 i Vaxholm, med adresser Kungsgatan 25, Pilgatan 6 och Framnäsvägen 1. Fastigheten bebyggdes 1955 och består av två sammanbyggda flerbostadshus.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 1 633 m<sup>2</sup> varav 1 291m<sup>2</sup> utgör bostäder och 301 m<sup>2</sup> lokaler.

Föreningen upplåter 24 bostäder och 2 lokaler med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Hyreslokalerna har under året nyttjats för:

Fotvård	20 m <sup>2</sup>
Elfirma, kontor och förråd	116 m <sup>2</sup>

Därtill hyr föreningen ut 3 förråd, 2 garage och 18 laddningsföredda p-platser.

Byggnaden värms med fjärrvärme och har bredbandsnät.

Taxeringsvärdet per den 31 december 2023 var 32.511.000 kr, varav 20.254.000 kr utgör byggnadsvärde och 12.257.000 kr mark. Av det totala taxeringsvärdet avser 30.400.000 kr bostäder och 2.111.000 kr lokaler.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar även kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring för medlemmarna och ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan årsstämman 2023 företrätts av följande.

Styrelseledamöter: Maria Dahlberg, ordförande  
Robin Englund, vice ordförande  
Annika Johnsson, byggnadsunderhåll  
Linnea Malm Bryner, sekreterare  
Martin Penneryd, övrig ledamot

Styrelsesuppleant: Rolf Dahlborg, kassör

Revisor: Ewa Rozario Nilsson, extern

Valberedning: Gun-Britt Andersson  
Ulla Söderberg

Av föreningens 26 bostadsrätter har under året lägenhet nr 17 tillträtts av ny ägare.

Föreningens årsstämma hölls den 28 juni 2023.  
Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten.

Föreningen har under året haft två stycken städdagar.  
Styrelsen har under året själv ansvarat för klippning av gräs och snöröjning. En snöslunga inköptes för ändamålet.

Då 'e-grannar' övergått till betaltjänst har vi avslutat abonnemanget och istället skapat en ny hemsida för föreningen.

### **Förvaltning**

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av utomstående expertis.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Menja Management AB.

Föreningen har avtal för följande övriga tjänster:

- fjärrvärme: Adven Energilösningar AB
- vatten: Roslagsvatten/Vaxholmsvatten AB
- elnät: E.ON Energidistribution AB
- elhandel: E.ON Energilösningar AB
- bredband: Winther Bredband AB
- städning: Smart Förvaltning Sverige AB
- hushållssophämtning: Roslagsvatten/Vaxholmsvatten AB
- fastighetsskötsel: Ett VVS Vaxholm AB
- sotning: Värmdö Sotningsdistrikt AB
- hissunderhåll: Schindler Hiss AB/Trygga Hiss i Stockholm AB
- hissbesiktning: Kiwa Sweden AB
- kodlås portar: LDA Larmkonsult Direct AB

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

### **Byggnad**

På grund av den besvärliga ekonomiska situationen och höga inflationen har styrelsen valt att vara restriktiv med större underhållsprojekt. Mindre reparationsarbeten har utförts tex reparation av låsenhet vid porten 6A, reparation och borttagning av kodlås tvättstuga, byte av belysningsarmaturer. Styrelsen har även arbetat med att förhindra att måsarna bygger bon på taken.

Arbetet med att lösa de punkter som anmärkts på i OVK-besiktningen har fortsatt och ett projekt om fasadrenovering har påbörjats.

Större utförda underhållsåtgärder tidigare år

▪ Installation av billaddningsanläggning	2022
▪ Parkeringsplatserna målades om	2022
▪ Nytt lås- och passersystem installerades	2021
▪ Montering av nödtelefoner i hissarna	2021
▪ Renovering rörstammar östra flygeln	2020
▪ OVK besiktning	2020
▪ Tvättstugan renoverades	2019
▪ Borttagning av mossor på tak	2019
▪ Relining av rörstammar västra flygeln	2018
▪ Relining av rörstammar mitthuset	2017
▪ Nytt entrétag över port 6A	2017
▪ Sensorstyrda armaturer installerades	2016
▪ Reparation av hiss 6A	2015
▪ Nya entrétag över två portar	2015

## Ekonomi

*Intäkterna* ökade marginellt. P-platshyror tillkom för hela året och elstöd inflöt med 38.731 kr.

*Förbrukningskostnaderna* steg betydligt. Fjärrvärmen ökade kraftigt som följd av taxehöjningen. Även bredbandet kostade mycket mer då leverantören åter fakturerade enligt avtalet.

*Underhållskostnaderna* ökade. Större poster var ovan nämnda arbeten samt återkommande hissinsatser.

*Förvaltningskostnaderna* var stabila. Skillnaden är en följd av nedan nämnda arvodesredovisning samt föregående års avräkning av differenser från åren före 2021.

*Avskrivningarna* var oförändrade.

*Räntekostnaderna* ökade som bekant närmast explosivt.

*Årets resultat* blev ändå ett litet överskott på 2.266 kr. De höjda priserna på det allra mesta är här för att stanna och torde öka ännu något. De nu sakta sjunkande räntorna motverkar delvis kostnadsökningarna men nästkommande år kräver fortsatt sparsamhet.

Föreningen hade vid årsskiftet två *hypotekslån* hos Nordea Hypotek. Lånen har löpt ut och förhandlats om. Styrelsen valde att inte binda lånen i avvaktan på trolig sänkning av räntan under hösten 2024, se vidare Not 5.

Styrelsens arvode har uppgått till 30.000 kr, enligt stämmobeslut. Arbetsgivaravgifter tillkommer naturligtvis. Då arvodet och löner i ett antal år redovisades något inkonsekvent och då vi för två år sedan lade om redovisningsperiod för dessa kostnader behöver årets resultat inkludera arvoden för både 2022 och 2023. Härmed är vi i fas framöver.

**Några nyckeltal**

			2019	2020	2021	2022	2023
Intäkter		[tkr]	1 830	1 841	1 879	1 848	1 899
Resultat		[tkr]	232	387	519	458	2
Årsavgift	1)	[kr/m <sup>2</sup> ]	1 174	1 174	1 118	1 070	1 043
Driftskostnader	3)	[kr/m <sup>2</sup> ]	761	673	635	623	747
- varav värme	2)	[kr/m <sup>2</sup> ]	169	145	192	165	190
- varav el	2)	[kr/m <sup>2</sup> ]	71	54	97	102	105
- varav VA	2)	[kr/m <sup>2</sup> ]	72	58	100	81	78
Sparande	4)	[kr/m <sup>2</sup> ]	250	345	427	409	1870
Kapitalkostnad	2)	[kr/m <sup>2</sup> ]	142	139	112	126	362
Lån	1)	[kr/m <sup>2</sup> ]	9 216	9 177	9 138	8 911	8 756
Belåning	5)	[%]	44	44	44	35	35
Räntekänslighet	6)	[%]	7	7	7	8	8

- 1) Beräknat på total bostadsrättsyta.
- 2) Beräknat på total yta.
- 3) Förbrukning + Underhåll + Förvaltning + Fastighetsskatt, på total yta.
- 4) Avskrivningar + Årsresultat + Planerat underhåll, på total yta.
- 5) Beräknat som långfristiga skulder i förhållande till taxeringsvärdet.
- 6) Förändring av årsavgift motsvarande 1 procentenhets förändring i ränta på de långfristiga skulderna.

Av nyckeltalen ovan motsvarar Årsavgift, Värme, El, Vatten, Sparande, Lån och Räntekänslighet de nyckeltal som antagits i Lag (2022:1028) om ändring i årsredovisningslagen. Värme, el och vatten utgör tillsammans nyckeltalet Energi.

**Dispositionsförslag**

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Balanserat resultat	- 137.529 kr
Årets resultat	<u>2.266 kr</u>
	-135.262 kr

disponeras sålunda:

Avsättning till yttre fond enligt stadgar	97.500 kr
lansspråktagande av yttre fond	-93.607 kr
I ny räkning föres	<u>-139.155 kr</u>
	- 135.262 kr

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt noter.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2023	2022
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter		1 455 708	1 493 316
Övriga avgifter		8 260	7 486
Lokalhyror		134 400	134 400
Förrådshyror		17 400	17 400
Parkeringshyror		66 700	7 125
Eltillägg		120 960	120 960
Bredbandstillägg		57 312	67 512
Övriga intäkter		38 731	0
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 899 471</b>	<b>1 848 199</b>
<b>Kostnader</b>			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		310 047	269 313
Vatten		127 540	132 223
El		171 807	166 226
Bredband		62 081	15 723
Gård		80	2 727
Städning		28 461	23 980
Sophämtning		45 797	40 795
Fastighetsskötsel		12 750	14 524
Snöröjning		0	0
Förbrukningsmaterial		650	195
<b>Summa förbrukning</b>		<b>759 213</b>	<b>665 706</b>
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		7 159	28 319
Uh VVS		9 572	38 497
Uh el		27 400	25 858
Uh hiss		70 719	38 871
Uh tvättstuga		6 769	0
Uh lokal		0	0
Uh övrigt		35 257	0
Förbrukningsinventarier		12 639	2 384
<b>Summa underhåll</b>		<b>169 515</b>	<b>133 929</b>
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsomkostnader		3 297	210
Försäkring		68 717	63 803
Bankkostnader		3 571	3 662
Ekonomisk förvaltning		72 281	72 850
Revision		8 000	8 000
Övriga främmande tjänster		0	678
Föreningsavgifter		5 020	4 950
Stämmor och möten		0	736
Övrigt		2 226	2 394
Äldre differenser		0	-44 329
Arvoden		60 000	37 929
Sociala avgifter		15 570	4 023
<b>Summa förvaltning</b>		<b>238 682</b>	<b>154 906</b>

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2023	2022
<b>Resultat före avskrivningar o skatt</b>		<b>732 061</b>	<b>893 658</b>
<i>Fastighetsskatt</i>			
Fastighetsskatt/-avgift		52 736	63 454
<i>Summa fastighetsskatt</i>		<b>52 736</b>	<b>63 454</b>
<i>Avskrivning</i>			
Avskr mark, byggnad	1,2	163 461	163 461
Avskr passersystem	1,2	13 541	13 541
Avskr billadningsanläggning	1,2	20 300	20 300
Avskr yttre anläggning	1,2	12 753	12 753
<i>Summa avskrivning</i>		<b>210 055</b>	<b>210 055</b>
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>469 270</b>	<b>620 149</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		24 408	0
Övr finansiella intäkter		0	0
<i>Summa intäkter</i>		<b>24 408</b>	<b>0</b>
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		491 412	162 168
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		<b>491 412</b>	<b>162 168</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2 266</u></b>	<b><u>457 981</u></b>

## BALANSRÄKNING

Belopp i kronor – 31/12	Not	2023	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	1 488 750	1 488 750
Byggnad	1,2	11 407 810	11 571 271
Passersystem	1,2	94 791	108 332
Billaddningsanläggning	1,2	365 392	385 692
Yttre anläggning	1,2	73 327	86 080
Egna bostadsrättslokaler		232 186	232 186
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>13 662 256</b>	<b>13 872 311</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Förutbetalda kostnader		37 020	33 882
Kortfristiga fordringar		183 837	127 743
Skattefordran		3 179	0
Likvida medel	3	2 090 255	2 106 671
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 314 291</b>	<b>2 268 296</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 976 547</b>	<b>16 140 606</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		4 428 202	4 428 202
Fond för yttre underhåll		80 286	80 286
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 508 488</b>	<b>4 508 488</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-137 529	-595 510
Årets resultat		2 266	457 981
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-135 262</b>	<b>-137 529</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 373 226</b>	<b>4 370 959</b>
<i>Låneskulder</i>			
Hypotekslån	5	11 295 000	11 495 000
<b>Summa låneskulder</b>		<b>11 295 000</b>	<b>11 495 000</b>
<i>Övr kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	7	80 000	98 271
Förutbetalda avgifter o hyror		80 387	57 983
Skatteskuld		0	1 651
Övriga skulder	8	26 153	10 688
Upplupna kostnader	9	121 781	106 054
<b>Summa övr kortfristiga skulder</b>		<b>308 321</b>	<b>274 647</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>11 603 321</b>	<b>11 769 647</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 976 547</b>	<b>16 140 606</b>

## Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor - 31/12	2023	2022
-------------------------	------	------

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har väsentligen upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Förenklingsregeln avseende periodiseringar har tillämpats. Samma värderingsprinciper som föregående år har använts.

### Not 1 Avskrivningsplan

Avskrivningar sker över följande antal år:

Mark	skrivs ej av
Byggnad	100 år
Passersystem	10 år
Billaddningsanläggning	20 år
Yttre anläggning	25 år

### Not 2 Anläggningstillgångar

<b>Mark</b>	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		1 488 750	1 488 750
	Bokfört värde	<b>1 488 750</b>	<b>1 488 750</b>
<b>Byggnad</b>	skrivs av med 1%		
Anskaffningsvärde		16 027 362	16 027 362
Ackumulerad avskrivning		-4 456 091	-4 292 630
Årets avskrivning		-163 461	-163 461
	Bokfört värde	<b>11 407 810</b>	<b>11 571 271</b>
<b>Passersystem</b>	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		135 414	135 414
Ackumulerad avskrivning		-27 082	-13 541
Årets avskrivning		-13 541	-13 541
	Bokfört värde	<b>94 791</b>	<b>108 332</b>
<b>Billaddanläggning</b>	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		405 992	
Årets anskaffning			405 992
Ackumulerad avskrivning		-20 300	
Årets avskrivning		-20 300	-20 300
	Bokfört värde	<b>365 392</b>	<b>385 692</b>
<b>Yttre anläggning</b>	skrivs av med 4%		
Anskaffningsvärde		318 814	318 814
Ackumulerad avskrivning		-232 734	-219 981
Årets avskrivning		-12 753	-12 753
	Bokfört värde	<b>73 327</b>	<b>86 080</b>



Belopp i kronor - 31/12	2023	2022
<b>Not 3 Likvida medel</b>		
Kassa	168	168
Nordea PG-konto	566 426	2 106 503
Nordea Sparkonto	1 523 661	0
Summa	<b>2 090 255</b>	<b>2 106 671</b>
<b>Not 4 Förändring i likvida medel</b>		
Årets resultat	2 266	457 981
+ Avskrivningar	210 055	210 055
	212 321	668 036
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar	-54 212	-122 868
Ökning (+) / minskning (-) av kortfrista skulder	22 495	-146 885
	180 604	398 283
- Investeringar	0	-505 992
- Amorteringar	-200 000	-293 612
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	-19 396	-401 321
<b>Not 5 Hypotekslån</b>		
Nordea Hypotek -3965 4,78% STIBOR 3 mån	5 620 000	5 620 000
Nordea Hypotek -4082 4,70% STIBOR 3 mån	5 675 000	5 875 000
Summa	<b>11 295 000</b>	<b>11 495 000</b>
<p>Enligt nya direktiv ska hela lån som har slutbetalningsdag inom ett år klassas som kortfristiga trots att de normalt ska förlängas. Bägge lånen klassas därmed som kortfristiga.</p>		
<b>Not 6 Eventualförpliktelser</b>		
Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Not 7 Leverantörsskulder</b>		
EON	13 648	
Vaxholms Bygg	11 796	
Waxö El	27 400	
Solna Högtryck	3 203	
Bostadsrätterna	5 020	
Menja Management	18 933	
Summa	<b>80 000</b>	
<b>Not 8 Övriga skulder</b>		
Deposition	7 500	
Avräkning arbetsgivaravgifter	8 265	
Källskatteskuld	10 388	
Summa	<b>26 153</b>	

---

Belopp i kronor - 31/12	2023
-------------------------	------

---


**Not 9 Upplupna kostnader**


Fjärrvärme	56 966
El	15 616
Revision	16 000
Räntor	33 199
Summa	<b>121 781</b>

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga väsentligare händelser har inträffat efter årets slut.

Vaxholm den *10 maj* 2024

  
Maria Dahlberg

  
Robin Englund

  
Annika Johnson

  
Linnea Malm Bryner

  
Martin Penneryd

Min revisionsberättelse har avgivits den *14/5* 2024.

  
Ewa Rozario Nilsson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Gröna Lund i Waxholm  
Org nr: 716422-5935

Jag har granskat årsredovisningen för föreningen GRÖNA LUND I WAXHOLM för räkenskapsåret 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för upprättandet av en årsredovisning.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot bokföringslagen, föreningspraxis eller mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023.

Jag tillstyrker därför

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag också tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Stockholm 2024- 05-14



**Ewa Rozario-Nilsson**

*extern revisor*