



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tryckpressen 4

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. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-02. Nuvarande stadgar registrerades 2018-04-09.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Tryckpressen 4       | 2002    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1989

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 19 bostadsrätter om totalt 745 kvm. Byggnadernas totalyta är 745 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Linn Hasselgren    | Ordförande      |
| Linus Klingzell    | Styrelseledamot |
| Martin Ekelund     | Styrelseledamot |
| Michaela Andersson | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Carina Eva Marie Toresson    Revisor    Toresson Revision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK
  - Skärmtak, stålstag rotskydd och målning
  - Ventilationskanaler rensning
  - Värmestammar & radiatorer, förstudie/besiktning
  - Översyn av tak
  - Nytt trädäck på gård
- 2022** ● Åtgärda dagvattnet för ett av stuprören på huset
  - Underhåll och mindre reparation av bergvärmepump
  - Tilläggsisolering vind
- 2021** ● Tvättstuga ytskikt - Nytt epoxigolv, målade väggar
  - Relining av resterande horisontella stammar - Fortsättning av föregående relining
- 2020** ● Relining av horisontella stammar - Inklusivt spolning av stammar
- 2019** ● Rensning av luftkanaler - Vanligt underhåll av luftkanaler
  - Åtgärd av punkter från OVK-besiktning - Åtgärder resulterande i godkänd OVK-kontroll
- 2017** ● OVK-besiktning genomförd
  - Åtgärda skorsten - Rost på skorstenen
  - Takreparation - Ny plåt kring skorstenar och vissa takpannor utbytta.
- 2014** ● Ommålning trapphus
- 2011** ● Installation av bergvärme - Oljepannan byttes ut mot en bergvärmepanna.
- 2008** ● Omputsning av fasad - Fasaden putsades om helt och målades.
  - Nya balkonger - Nya balkonger gjordes samtidigt som fasadrenoveringen.
- 2002** ● Omläggning av tak
- 1989** ● Elstambyte
  - Rörstambyte - Byte av vertikala stammar

## Planerade underhåll

- 2024** ● Värmestammar spolning
  - Fönstermålning hyreslägenhet
  - Träpanel lasering skjul på gården

## Avtal med leverantörer

Teknisk fastighetskötsel    SBC

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Internet leverantör         | IP-Only    |
| Städning av gemensamma ytor | Max Points |
| Elavtal                     | Ellevio AB |
| Tv-operatörer               | Com Hem    |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 10%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 847 551    | 739 966    | 730 111    | 731 712    |
| Resultat efter fin. poster                         | -19 921    | -180 044   | -84 630    | -1 103 032 |
| Soliditet (%)                                      | 55         | 55         | 55         | 55         |
| Yttre fond   | 900 747    | 652 526    | -374 904   | -1 019 218 |
| Taxeringsvärde                                     | 25 400 000 | 25 400 000 | 16 200 000 | 16 200 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 1 030      | -          | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 85,4       | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 7 463      | 7 566      | -7 663     | -7 771     |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 7 043      | 7 140      | -7 231     | -7 333     |
| Sparande per kvm totalyta                          | 150        | 51         | 140        | 201        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 249        | 219        | 196        | 159        |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -          | -          | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 32         | 38         | 36         | 34         |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 281        | 257        | 232        | 192        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,86       | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 7,25       | -          | -          | -          |

**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.

**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.

## Upplysning vid förlust

På grund av ökade kostnader för löpande utgifter såsom el, vatten och räntor redovisar vi ett något negativt resultat för 2023. Genomförandet av underhållsarbeten och besiktningar har bidragit till ytterligare kostnader som tidigare inte var i linje med den långsiktiga underhållsplanen.

För att motverka fortsatta negativa resultat har vi granskat våra fasta avtal med ekonomisk och teknisk förvaltare. Föreningen har också beslutat att höja avgiften för föreningsmedlemmarna med 10% från och med april månad.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31       | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31       |
|-----------------------|------------------|--|------------------------------|------------------|
| Insatser              | 8 117 123        | -                                      | -                            | 8 117 123        |
| Upplåtelseavgifter    | 1 390 395        | -                                      | -                            | 1 390 395        |
| Fond, yttre underhåll | 652 526          | -72 501                                | 320 722                      | 900 747          |
| Balanserat resultat   | -3 297 788       | -107 543                               | -320 722                     | -3 726 052       |
| Årets resultat        | -180 044         | 180 044                                | -19 897                      | -19 897          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>6 682 212</b> | <b>0</b>                               | <b>-19 897</b>               | <b>6 662 315</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 405 330        |
| Årets resultat   | -19 897           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -320 722          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-3 745 949</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-3 745 949</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             | 805 441         | 739 959         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 42 110          | 7               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>847 551</b>  | <b>739 966</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -409 182        | -485 145        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -204 616        | -181 860        |
| Personalkostnader                                 | 10            | -34 496         | -32 446         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -131 916        | -145 605        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-780 210</b> | <b>-845 056</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>67 341</b>   | <b>-105 090</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 10 858          | 3 235           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -98 096         | -78 189         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-87 238</b>  | <b>-74 954</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-19 897</b>  | <b>-180 044</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-19 897</b>  | <b>-180 044</b> |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 12, 19 | 11 236 174        | 11 368 090        |
| Maskiner och inventarier                       | 13     | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>11 236 174</b> | <b>11 368 090</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 14     | 1 000             | 1 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>1 000</b>      | <b>1 000</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>11 237 174</b> | <b>11 369 090</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 0                 | 6 669             |
| Övriga fordringar                              | 15     | 768 646           | 849 004           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>768 646</b>    | <b>855 673</b>    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                |        |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                       | 16     | 9 165             | 9 165             |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |        | <b>9 165</b>      | <b>9 165</b>      |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |        | 1 320             | 1 296             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 320</b>      | <b>1 296</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>779 131</b>    | <b>866 134</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>12 016 305</b> | <b>12 235 224</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 9 507 518         | 9 507 518         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 900 747           | 652 526           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>10 408 265</b> | <b>10 160 044</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -3 726 053        | -3 297 788        |
| Årets resultat                               |        | -19 897           | -180 044          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-3 745 950</b> | <b>-3 477 832</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>6 662 315</b>  | <b>6 682 212</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 3 920 950         | 3 818 725         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>3 920 950</b>  | <b>3 818 725</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 1 325 775         | 1 500 500         |
| Leverantörsskulder                           |        | 4 217             | 82 734            |
| Skatteskulder                                |        | -4 304            | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 16 119            | 14 828            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 91 233            | 136 225           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 433 040</b>  | <b>1 734 287</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>12 016 305</b> | <b>12 235 224</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2023           | 2022            |
|---|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>67 341</b>  | <b>-105 090</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                 |
| Årets avskrivningar   | 131 916        | 145 605         |
|   | <b>199 257</b> | <b>40 515</b>   |
| Erhållen ränta  | 10 858         | 3 235           |
| Erlagd ränta  | -104 386       | -75 186         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>105 729</b> | <b>-31 436</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 6 633          | -7 634          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -120 232       | 79 645          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-7 870</b>  | <b>40 575</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                |                 |
| Upptagna lån  | 0              | 4 500           |
| Amortering av lån   | -72 500        | -72 500         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-72 500</b> | <b>-68 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-80 370</b> | <b>-27 425</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>838 355</b> | <b>865 780</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>757 985</b> | <b>838 355</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tryckpressen 4 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 periodiseringar 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                 | 0,87 - 2,5 % |
| Fastighetsförbättringar | 3 %          |

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.

#### 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   | 723 893        | 663 091        |
| Hysesintäkter bostäder | 67 148         | 62 616         |
| Dröjsmålsränta         | 57             | 0              |
| Pantsättningsavgift    | 1 575          | 8 453          |
| Överlåtelseavgift      | 2 626          | 0              |
| Andrahandsuthyrning    | 10 142         | 5 800          |
| <b>Summa</b>           | <b>805 441</b> | <b>739 959</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2023          | 2022     |
|--------------------------|---------------|----------|
| Öres- och kronutjämnning | -0            | 7        |
| Elstöd                   | 42 110        | 0        |
| <b>Summa</b>             | <b>42 110</b> | <b>7</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2023          | 2022          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 619           | 2 895         |
| Larm och bevakning             | 0             | 5 490         |
| Städning enligt avtal          | 11 570        | 21 391        |
| Gårdkostnader                  | 5 334         | 2 954         |
| Gemensamma utrymmen            | 0             | 700           |
| Förbrukningsmaterial           | 0             | 750           |
| <b>Summa</b>                   | <b>17 523</b> | <b>34 180</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023          | 2022           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsförbättringar      | 20 825        | 0              |
| VVS                          | 0             | 13 367         |
| Värmeanläggning/undercentral | 2 131         | 77 922         |
| Ventilation                  | 38 250        | 0              |
| Tak                          | 5 625         | 0              |
| Vattenskada                  | 4 938         | 0              |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0             | 13 790         |
| <b>Summa</b>                 | <b>71 768</b> | <b>105 079</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                     | 2023     | 2022          |
|---------------------|----------|---------------|
| Gemensamma utrymmen | 0        | 57 546        |
| VVS                 | 0        | 14 955        |
| <b>Summa</b>        | <b>0</b> | <b>72 501</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 185 560        | 163 007        |
| Vatten                  | 23 841         | 28 438         |
| Sophämtning/renhållning | 44 251         | 20 711         |
| <b>Summa</b>            | <b>253 652</b> | <b>212 156</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023          | 2022          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 28 026        | 24 988        |
| Kabel-TV               | 6 433         | 5 861         |
| Fastighetsskatt        | 31 780        | 30 380        |
| <b>Summa</b>           | <b>66 239</b> | <b>61 229</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 946            | 909            |
| Juridiska åtgärder              | 0              | 12 688         |
| Inkassokostnader                | 1 612          | 973            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 20 500         | 20 500         |
| Fritids och trivselkostnader    | 318            | 334            |
| Föreningskostnader              | 1 049          | 450            |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 116 608        | 119 427        |
| Överlåtelsekostnad              | 3 676          | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 2 364          | 0              |
| Administration                  | 1 668          | 17 260         |
| Konsultkostnader                | 55 874         | 9 319          |
| <b>Summa</b>                    | <b>204 616</b> | <b>181 860</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 26 250        | 24 150        |
| Arbetsgivaravgifter | 8 246         | 8 296         |
| <b>Summa</b>        | <b>34 496</b> | <b>32 446</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023          | 2022          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 98 096        | 75 996        |
| Övriga räntekostnader        | 0             | 2 193         |
| <b>Summa</b>                 | <b>98 096</b> | <b>78 189</b> |

| <b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 13 494 885        | 13 494 885        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>13 494 885</b> | <b>13 494 885</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 126 795        | -1 981 190        |
| Årets avskrivning                             | -131 916          | -145 605          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 258 711</b> | <b>-2 126 795</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>11 236 174</b> | <b>11 368 090</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>2 487 662</i>  | <i>2 487 662</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 10 600 000        | 10 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 14 800 000        | 14 800 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>25 400 000</b> | <b>25 400 000</b> |

| <b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>    |                   |                   |
| Ingående                                | 104 073           | 104 073           |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>104 073</b>    | <b>104 073</b>    |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>          |                   |                   |
| Ingående                                | -104 073          | -104 073          |
| <b>Utgående avskrivning</b>             | <b>-104 073</b>   | <b>-104 073</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Insats Bostadsrätterna                              | 1 000             | 1 000             |
| <b>Summa</b>  | <b>1 000</b>      | <b>1 000</b>      |



### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 1 685          | 1 649          |
| Skattefordringar               | 2 697          | 2 697          |
| Klientmedel                    | 0              | 134 622        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 7 599          | 7 599          |
| Bank                           | 22 174         | 0              |
| Transaktionskonto              | 723 693        | 0              |
| Borgo räntekonto               | 10 798         | 702 437        |
| <b>Summa</b>                   | <b>768 646</b> | <b>849 004</b> |

### NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                   | Verkligt värde<br>2023-12-31 | Bokfört värde<br>2023-12-31 | Bokfört värde<br>2022-12-31 |
|-------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Likviditetsinvest | 12 229                       | 9 165                       | 9 165                       |
| <b>Summa</b>      | <b>12 229</b>                | <b>9 165</b>                | <b>9 165</b>                |

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2025-01-22               | 1,45 %                  | 2 492 950           | 2 542 950           |
| Nordea                | 2025-12-22               | 4,88 %                  | 1 428 000           | 1 446 000           |
| Nordea                | 2024-01-17               | 1,00 %                  | 1 325 775           | 1 325 775           |
| Nordea                |                          |                         |                     | 4 500               |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>5 246 725</b>    | <b>5 319 225</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 1 325 775           | 1 500 500           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 010 225 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.

### NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Uppl kostn räntor                | 8 540         | 14 830         |
| Uppl kostnad arvoden             | 46 050        | 46 050         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 14 469        | 14 469         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 22 174        | 60 876         |
| <b>Summa</b>                     | <b>91 233</b> | <b>136 225</b> |

### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

7 893 000

2022-12-31

7 893 000

### NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

AllaBrf tar över som ekonomisk förvaltare istället för SBC. Sveriges fastighetsförvaltning tar över den tekniska förvaltningen. Spolning och rengöring av värmestammar åtgärdades efter resultatet från besiktningen.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Linn Hasselgren  
Ordförande

---

Linus Klingzell  
Styrelseledamot

---

Martin Ekelund  
Styrelseledamot

---

Michaela Andersson  
Styrelseledamot

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

---

Carina Eva Marie Toresson  
Revisor