

Brf Sankt Eriks Strand

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2023



Årsredovisning för

# Brf Sankt Eriks Strand

769600-7058

Räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehållsförteckning:       | Sida  |
|-----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse      | 1-6   |
| Resultaträkning             | 7     |
| Balansräkning               | 8-9   |
| Kassaflödesanalys           | 10    |
| Noter redovisningsprinciper | 11-12 |
| Noter till resultaträkning  | 12-14 |
| Noter till balansräkning    | 14-16 |
| Övriga noter                | 16    |
| Underskrifter               | 17    |

Styrelsen för Brf Sankt Eriks Strand (769600-7058) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen ser som sitt syfte att i första hand upplåta bostad till fysisk person.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-15. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Grubbens 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Kungsholms Strand 105 och 107 samt P O Hallmans gata 1 och 3. Fastigheten färdigställdes 1997. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2070-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning                            | Total yta (kvm) |
|-------|--------------------------------------|-----------------|
| 70    | Lägenheter, bostadsrätt              | 7 097           |
| 1     | Vård- och omsorgsboende, bostadsrätt | 1 027           |
| 27    | Antal garageplatser                  |                 |

Byggnaden består av ett bostadshus med två huskroppar med 70 bostadsrättslägenheter, ett vård- och omsorgsboende med 30 lägenheter, en gemensamhetslokal med bastu samt 27 garageplatser. Vård- och omsorgsboendet utgör en bostadsrätt som ägs av Stockholms stad och verksamheten har bedrivits på entreprenad av Norlandia Äldreomsorg. Garageplatserna är ej knutna till lägenheterna och alla är uthyrda till medlemmarna. Tomtytan uppgår till 2 994 kvm. Den totala boytan är 8 124 kvm och den totalt uppvärmda ytan är 11 265 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-23. På stämman deltog 26 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2023-10-24 och 28 medlemmar deltog. På extrastämman behandlades förslag till ändringar av stadgarna dvs. ett andra beslut efter att den ordinarie föreningsstämman 2023-05-23 tagit beslut om ändringar av stadgarna.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn                | Roll            |
|---------------------|-----------------|
| Stig Karlsson       | Ordförande      |
| Andreas Cederlund   | Vice ordförande |
| Lars Nyberg         | Ekonomiansvarig |
| Joakim Lagerqvist   | Sekreterare     |
| Staffan Nordlund    | Ledamot         |
| Madeleine Markusson | Suppleant       |
| Magnus Backlund     | Suppleant       |
| Marcus Arvidsson    | Suppleant       |

#### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Niclas Adersten.

Valberedningen har utgjorts av David Gustafsson (sammankallande), Petter Stänkelström och Cecilia Sonne (avgick i samband med avflyttning i mars 2024).

#### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År   | Åtgärd                                                                                                                                                                                                  |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023 | Byte termostater och ventiler samt injustering av värmen. Injustering av ventilationen. Byte av ett takfönster. Lackering av dörrarna mot gården samt ljusbänkarna på gården.                           |
| 2022 | Renovering/upprustning av entréerna, trapphusen och våningsplanen har genomförts. Ett digitalt bokningssystem för våra tvättstugor har införts. Spolning och filmning av avloppsstammar har genomförts. |
| 2021 | Avseende renovering/upprustning av trapphusen: Färdigställande och utskick av förfrågningsunderlag samt beslut om entreprenör. Utökning med elektroniska lås på flera dörrar.                           |
| 2020 | Utbyte av fläktar. Fortsatt projektering och framtagning av förfrågningsunderlag avseende renovering/upprustning av trapphusen.                                                                         |

### Större framtida planerade underhåll

| År   | Åtgärd                                                                                                                                                      |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024 | Byte av våra fyra hissar. Åtgärda brister som framkommit vid OVK och ventilbyte. Målningsunderhåll i entréer och trapphusen.                                |
| 2025 | Byte av belysningsarmaturer till LED. Målning av fönster i söderläge. Garagerenovering. Tvättning av takpannor. Målningsunderhåll i entréer och trapphusen. |

### Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-07-01 med 10 procent.

Under nästa år har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 10 procent från och med 2024-04-01, som tidigare informerats om.

Styrelsen ser över avgiftsnivån årligen efter att budgeten fastställts för det kommande året. Den modell som används utgår från den fastställda budgeten samt består dels av en kassaflödesanalys (inbetalningar och utbetalningar) och dels av en beräkning av resultateffekten (intäkter och kostnader) i resultaträkningen. Hänsyn tas även till den bedömda kostnadsutvecklingen de närmaste åren efter den fastställda budgeten. Tanken är att avgiftsnivån skall bestämmas efter en strukturerad modell.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 106 st. Under året har 8 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 105 st.

### Avtal

Föreningens större driftavtal under året:

| Avtalstyp                       | Leverantör                            |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning           | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Fastighetsförvaltning           | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Lokalvård                       | HSB Städ AB                           |
| Hisskötsel                      | Hissgruppen i Sverige AB              |
| Elleverantör                    | Skellefteå Kraft AB                   |
| Fastighetsskötsel               | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Drift och underhåll värmesystem | ETK Service AB                        |
| Elnätsleverantör                | Ellevio AB                            |
| Bredband                        | Ownit Broadband AB                    |
| Kabel TV                        | Tele 2 AB                             |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att komma till rätta med de problem med värmen som vi haft i många lägenheter under en tid har vi bytt alla termostater och ventiler i alla lägenheter samt på andra ställen i fastigheten. Dessutom har en s.k. injustering av värmen genomförts. Åtgärderna skall också innebära att vi får en mer optimal temperatur i lägenheterna under alla årstider, vilket självklart är bra även ur energieffektiviseringssynpunkt.

Träden vid garageuppfarten var som tidigare informerats om sjuka och gick inte att rädda. Träden har under hösten ersatts med en typ av rönträäd.

Locum som tidigare ägde S:t Eriks Ögonsjukhus, söder om vårt kvarter, har tidigare sålt fastigheten Tegelbruket 4 till Skanska som planerar för nya bostäder och kontor.

Den 23 februari 2023 godkände stadsbyggnadsnämnden (i sin nya sammansättningen efter kommunalvalet 2022) stadsbyggnadskontorets granskning och redovisning inför att ett slutligt planförslag för Tegelbruket 4 m fl skulle upprättas och ställas ut för ny granskning. I sin redovisning uppgav stadsbyggnadskontoret att det hade hanterat stadsbyggnadsnämndens (i sin sammansättning före kommunalvalet 2021) önskemål om en större anpassning av nybyggnationen till den befintliga bebyggelsen i S:t Eriksområdet. Tyvärr kunde vi konstatera att den anpassningen tycktes vara mer av "kosmetisk" karaktär. De föreslagna två slutna kvarteren, som sägs utgöra en anpassning till stenstadens kvartersbebyggelse, kvarstår i förslaget. Sedan en modell med tillhörande beskrivning av den nya bebyggelsen ställts ut i stadsbyggnadskontorets lokaler den 22 november för synpunkter har föreningen dels avgivit ett eget yttrande över förslaget den 17 december 2023 dels anslutit sig till Intresseföreningens för S:t Eriksområdet yttrande den 20 december 2023. Därutöver har ett antal bostadsrättsinnehavare i vår fastighet skickat in egna yttranden över förslaget. Ett slutligt förslag till ny bebyggelse i området förväntas presenteras under våren 2024.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Som tidigare har informerats om kommer vi att byta ut våra fyra hissar under år 2024, då reparationskostnaderna har blivit så höga att det av tekniska och ekonomiska skäl är nödvändigt att genomföra bytet. Minst lika viktigt är den stora olägenheten att det uppstår alltför många tillfällen då hissarna inte fungerar.

Vård- och omsorgsboendet, som utgör en bostadsrätt som ägs av Stockholms stad, har bedrivits på entreprenad av Norlandia Äldreomsorg under ett antal år. Stockholms stad har beslutat att från och med 1 februari 2024 bedriva verksamheten i egen regi.

### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets resultat uppgår till -2 703 KSEK och är 368 KSEK sämre än budget. Avvikelsen mot budgeten beror på nettot av några förhållandevis mindre negativa och positiva kostnadsavvikelser.

Det negativa resultatet i sig beror i huvudsak på att vi genomfört ett byte av termostater och ventiler i hela fastigheten samt en injustering av värmen. Det har inneburit en högre kostnad för planerat underhåll jämfört med en genomsnittlig kostnad för planerat underhåll under de närmsta 20 åren. Under år 2024 har styrelsen dessutom beslutat höja årsavgiften med 10 procent från och med 1 april 2024.

Styrelsens målsättning är att föreningens resultat genomsnittligt skall ligga på nivån runt ett nollresultat, sett över tid. Det innebär att vissa år kommer att visa större eller mindre plusresultat medan andra år visar på motsvarande minusresultat. Det som främst kommer påverka de årliga resultaten är kostnadsnivån för det planerade underhållet.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                  | 2023   | 2022   | 2021   | 2020  |
|----------------------------------|--------|--------|--------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 6 322  | 6 021  | 6 302  | 6 308 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -2 703 | -4 736 | -1 863 | 681   |
| Soliditet (%)                    | 63     | 63     | 67     | 65    |

### Nyckeltal

|                                                          |       |       |       |       |
|----------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgifter kr/kvm brf yta                               | 717   | 683   | 719   | 719   |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta                            | 5 872 | 5 922 | 5 096 | 5 861 |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta                             | 6 164 | 6 217 | 5 350 | 6 153 |
| Räntekänslighet %                                        | 9     | 9     | 7     | 9     |
| Energikostnad kr/kvm totalyta                            | 131   | 110   | 102   | 91    |
| Sparande per kvm totalyta                                | 168   | 239   | 310   | 371   |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 92    | 92    | 92    | 92    |

### Förändringar i eget kapital

|                                                     | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa      |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                          | 33 619 500           | 39 998 800                   | 9 174 412                      | 12 088 724             | -4 735 517        | 90 145 919 |
| <i>Resultatdisposition enl<br/>föreningsstämman</i> |                      |                              |                                |                        |                   |            |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll           |                      |                              | -2 220 028                     | 2 220 028              |                   |            |
| Balanseras i ny<br>räkning                          |                      |                              |                                | -4 735 517             | 4 735 517         |            |
| Årets resultat                                      |                      |                              |                                |                        | -2 702 540        | -2 702 540 |
| Belopp vid<br>årets utgång                          | 33 619 500           | 39 998 800                   | 6 954 384                      | 9 573 235              | -2 702 540        | 87 443 379 |

**Resultatdisposition**

Belopp i kr

***Förslag till resultatdisposition***

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Balanserat resultat        | 9 573 235        |
| Årets resultat             | -2 702 540       |
| <b>Totalt</b>              | <b>6 870 695</b> |
|                            |                  |
| Avsättning till yttre fond | 1 075 000        |
| Uttag ur yttre fond        | -1 100 000       |
| Balanseras i ny räkning    | 6 895 695        |
| <b>Summa</b>               | <b>6 870 695</b> |

Styrelsens bedömning är att i fonden för yttre underhåll finns tidigare avsatt 1 100 000 kr för 2023 års totala underhållskostnader uppgående till 2 683 402 kr.  
Det innebär att det görs ett totalt uttag ur den yttre fonden på 1 100 000 kr.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt noter.

**Resultaträkning**

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 6 321 920                         | 6 020 912                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 39 422                            | 59 950                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>6 361 342</b>                  | <b>6 080 862</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4          | -6 745 405                        | -8 603 230                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -51 653                           | -263 471                          |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6          | -140 622                          | -124 590                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 155 397                        | -1 145 484                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-8 093 077</b>                 | <b>-10 136 775</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-1 731 735</b>                 | <b>-4 055 913</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 61 627                            | 6 354                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -1 032 432                        | -685 957                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-970 805</b>                   | <b>-679 603</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-2 702 540</b>                 | <b>-4 735 516</b>                 |
| Övriga bokslutsdispositioner                      |            | -                                 | -                                 |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                |            | <b>-</b>                          | <b>-</b>                          |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-2 702 540</b>                 | <b>-4 735 516</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-2 702 540</b>                 | <b>-4 735 517</b>                 |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7          | 132 361 053       | 133 434 777       |
| Inventarier, maskiner och installationer       | 8          | 4 573 816         | 4 547 351         |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 136 934 869       | 137 982 128       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 136 934 869       | 137 982 128       |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 3 999             | 43 622            |
| Övriga fordringar                              | 9          | 1 221 445         | 3 553 148         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 142 595           | 329 162           |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 1 368 039         | 3 925 932         |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   | 10         |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 900 842           | 211 461           |
| Summa kassa och bank                           |            | 900 842           | 211 461           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 2 268 881         | 4 137 393         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 139 203 750       | 142 119 521       |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 73 618 300         | 73 618 300         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 6 954 384          | 9 174 412          |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 80 572 684         | 82 792 712         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 9 573 235          | 12 088 724         |
| Årets resultat                               |            | -2 702 540         | -4 735 517         |
| Summa fritt eget kapital                     |            | 6 870 695          | 7 353 207          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>87 443 379</b>  | <b>90 145 919</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut     | 11         | 29 321 648         | 38 544 648         |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 29 321 648         | 38 544 648         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | 11         | 20 756 760         | 11 961 260         |
| Leverantörsskulder                           |            | 738 190            | 153 265            |
| Skatteskulder                                |            | 10 134             | 10 134             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 933 639            | 1 304 295          |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 22 438 723         | 13 428 954         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>139 203 750</b> | <b>142 119 521</b> |

## Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                     | -1 731 736                | -4 055 913                |
| Avskrivningar                                                                       | 1 155 397                 | 1 145 484                 |
| Erlagd ränta och ränteintäkter                                                      | -970 805                  | -679 603                  |
|                                                                                     | <u>-1 547 144</u>         | <u>-3 590 032</u>         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 547 144</b>         | <b>-3 590 032</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           | 39 623                    | -32 587                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                           | 148 268                   | -139 479                  |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       | 584 925                   | -1 016 495                |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övriga kortfristiga skulder                              | -370 656                  | -411 877                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-1 144 984</b>         | <b>-5 190 470</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| Investering maskiner, inventarier och installationer                                | -108 137                  | -                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-108 137</b>           | <b>-</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                           |                           |
| Upptagna nya långfristiga lån                                                       | -                         | 7 460 250                 |
| Amortering av låneskulder                                                           | -427 500                  | -415 392                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-427 500</b>           | <b>7 044 858</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 680 621</b>         | <b>1 854 388</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>3 758 629</b>          | <b>1 904 241</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 078 008</b>          | <b>3 758 629</b>          |

## Noter redovisningsprinciper

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (brf yta)

Totala årsavgifter per kvm brf yta

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (brf yta + lokalyta som ger intäkt, dvs garaget)

Totala räntebärande skulder per kvm brf yta.

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll + eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvm total yta (brf yta + lokalyta som ger intäkt, dvs garaget).

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder delat med de totala årsavgifterna.

Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (brf yta + lokalyta som ger intäkt, dvs garaget).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| Anläggningstillgångar            | % per år | (% föreg år) |
|----------------------------------|----------|--------------|
| Byggnad                          | 0,75%    | 0,75%        |
| Installationer                   | 1,17%    | 1,17%        |
| Inventarier                      | 10-20%   | 10-20%       |
| Installationer el-laddningsboxar | 10%      | 10%          |

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Noter till resultaträkning

#### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2023             | 2022             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 5 823 439        | 5 544 633        |
| Hyror                                  | 464 768          | 458 378          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 10 688           | 13 496           |
| Övriga hyresintäkter                   | 23 025           | 4 405            |
| <b>Summa</b>                           | <b>6 321 920</b> | <b>6 020 912</b> |

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                     | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Vidarefakturerering | 39 422        | 59 950        |
| <b>Summa</b>        | <b>39 422</b> | <b>59 950</b> |

**Not 4 Drift- och fastighetskostnader**

|                                                      | 2023             | 2022             |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                         |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                    | 163 043          | 209 403          |
| Städning                                             | 173 257          | 143 727          |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                      | 246 380          | 108 370          |
| Trädgårdsskötsel (varav plantering nya träd 156 250) | 179 490          | 33 335           |
| Snöröjning                                           | 53 366           | 44 491           |
| Reparationer                                         | 621 070          | 425 987          |
| Taksäkerhet                                          | 298 191          | -                |
| Utbyte av köldbärarledningar                         | -                | 375 611          |
| El                                                   | 894 071          | 760 078          |
| Vatten                                               | 225 858          | 179 658          |
| Sophämtning                                          | 260 115          | 244 048          |
| Försäkringspremie                                    | 151 069          | 139 099          |
| Självrisk                                            | 52 500           | -                |
| Fastighetsavgift bostäder                            | 151 900          | 151 900          |
| Fastighetsskatt lokaler                              | 85 120           | 85 120           |
| Övriga fastighetskostnader                           | 25 175           | 21 791           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                                 | 137 949          | 141 079          |
| Förvaltningsarvode ekonomi                           | 182 397          | 172 902          |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal                   | 938              | 1 557            |
| Panter och överlåtelser                              | 24 020           | 12 380           |
| Fastighetsförvaltning                                | 50 358           | 63 752           |
| Fastighetsförvaltning utöver avtal                   | 10 501           | 6 331            |
| Juridiska arvoden                                    | 63 619           | 13 119           |
| Övriga externa tjänster                              | 11 616           | 15 055           |
|                                                      | 4 062 003        | 3 348 793        |
| <b>Underhåll</b>                                     |                  |                  |
| Byte av termostater samt injustering värme           | 2 161 297        | -                |
| Renovering av entréer, trapphus och våningsplan      | -                | 4 959 409        |
| Lackering av dörrarna och ljusbänkarna vid gården    | 57 667           | -                |
| Värme                                                | -                | 92 500           |
| Ventilation                                          | -                | 27 705           |
| Hissar                                               | 86 688           | -                |
| Stamspolning                                         | -                | 125 625          |
| Lås                                                  | -                | 49 198           |
| Fönster                                              | 377 750          | -                |
|                                                      | 2 683 402        | 5 254 437        |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>     | <b>6 745 405</b> | <b>8 603 230</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                      | 2023          | 2022           |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Porto / Telefon                      | 12 278        | 18 534         |
| Konsultarvode                        | 7 500         | 206 031        |
| Besiktnings- och utredningskostnader | -             | 7 500          |
| Revisionarvode                       | 31 875        | 31 406         |
| <b>Summa</b>                         | <b>51 653</b> | <b>263 471</b> |

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

|                   | 2023           | 2022           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode    | 110 000        | 100 000        |
| Sociala kostnader | 30 622         | 24 590         |
| <b>Summa</b>      | <b>140 622</b> | <b>124 590</b> |

Föreningen har ingen anställd personal.

**Noter till balansräkning**

**Not 7 Byggnader och mark**

|                                                | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>        |                    |                    |
| Vid årets början                               |                    |                    |
| -Byggnad                                       | 143 163 800        | 143 163 800        |
| -Mark                                          | 16 000 000         | 16 000 000         |
|                                                | 159 163 800        | 159 163 800        |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                    |                    |
| -Vid årets början                              | -25 729 023        | -24 655 299        |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -1 073 724         | -1 073 724         |
|                                                | -26 802 747        | -25 729 023        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>132 361 053</b> | <b>133 434 777</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
| Byggnader                                      | 166 912 000        | 166 912 000        |
| Mark                                           | 258 600 000        | 258 600 000        |
|                                                | 425 512 000        | 425 512 000        |
| Bostäder                                       | 417 000 000        | 417 000 000        |
| Lokaler                                        | 8 512 000          | 8 512 000          |
|                                                | 425 512 000        | 425 512 000        |

**Not 8 Inventarier, maskiner och installationer**

|                                                | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Accumulerade anskaffningsvärden:</b>        |                   |                   |
| -Vid årets början                              | 5 638 133         | 5 638 133         |
| -Årets anskaffningsvärden                      | 108 137           | -                 |
|                                                | <u>5 746 270</u>  | <u>5 638 133</u>  |
| <b>Accumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                   |                   |
| -Vid årets början                              | -1 090 782        | -1 019 022        |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -81 672           | -71 760           |
|                                                | <u>-1 172 454</u> | <u>-1 090 782</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>4 573 816</b>  | <b>4 547 351</b>  |

**Not 9 Övriga fordringar**

|                                                       | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                                           | -                | 3 325            |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna Service Stockholm AB | 1 177 166        | 3 547 168        |
| Övrigt, momsfordran                                   | 44 279           | 2 655            |
| <b>Summa</b>                                          | <b>1 221 445</b> | <b>3 553 148</b> |

**Not 10 Kassa och bank**

|                                                                                                                                           | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Sparkonto SBAB                                                                                                                            | 715 192          | 24 561           |
| Checkkonto Handelsbanken                                                                                                                  | 185 650          | 186 900          |
| <b>Summa</b>                                                                                                                              | <b>900 842</b>   | <b>211 461</b>   |
| Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran men behandlas i praktiken som eget bankmedel på eget transaktionskonto) | 1 177 166        | 3 547 168        |
| <b>Summa Egna bankkonton och avräkningskontot</b>                                                                                         | <b>2 078 008</b> | <b>3 758 629</b> |
| Beviljad checkräkningskredit                                                                                                              | 250 000          | 250 000          |

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Lånegivare   | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2023-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2022-12-31 |
|--------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek | 2025-06-30                     | 0,92% | 7 302 389                 | -79 808                  | 7 382 197                 |
| Stadshypotek | 2024-01-02                     | 4,82% | 11 533 760                | -98 692                  | 11 632 452                |
| Stadshypotek | 2026-09-01                     | 0,96% | 6 994 009                 | -                        | 6 994 009                 |
| Stadshypotek | 2024-09-01                     | 1,10% | 8 795 500                 | -98 000                  | 8 893 500                 |
| Stadshypotek | 2027-09-01                     | 3,89% | 8 045 500                 | -98 000                  | 8 143 500                 |
| Stadshypotek | 2027-01-30                     | 1,43% | 2 200 000                 | -                        | 2 200 000                 |
| Stadshypotek | 2026-03-30                     | 1,98% | 5 207 250                 | -53 000                  | 5 260 250                 |
|              |                                |       | <b>50 078 408</b>         | <b>-427 500</b>          | <b>50 505 908</b>         |

### Klassificering skulder till kreditinstitut:

|                      |                   |                   |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder | 29 321 648        | 38 544 648        |
| Kortfristiga skulder | 20 756 760        | 11 961 260        |
|                      | <b>50 078 408</b> | <b>50 505 908</b> |

Två av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån klassificeras därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala lånen inom 12 månader. Som kortfristig del av långfristiga skulder kvalificeras även de amorteringar på 427 500 kr som styrelsen planerar att göra under 2024

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 85 382 000        | 85 382 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>85 382 000</b> | <b>85 382 000</b> |

### Not 13 Eventualförpliktelser

|                                    | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga       | Inga       |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> |            |            |

**Underskrifter**

Stockholm 2024-

Stig Karlsson

Lars Nyberg

Staffan Nordlund

Andreas Cederlund

Joakim Lagerqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Niclas Adersten  
Auktoriserad revisor  
Conseli Revision AB



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.

# 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."

**Stig Åke Ragnar Karlsson**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 1eda115500c752cf803b4413208b48183b47xxxx

IP: 90.224.xxx.xxx

2024-04-11 08:50:46 UTC



**Lars Axel Nyberg**

**Styrelseledamot**

Serienummer: d496dc77e0d0333b72855dc73a1d3009e2xxxx

IP: 89.253.xxx.xxx

2024-04-11 09:08:08 UTC



**ANDREAS CEDERLUND**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 83acf2177f68bb73ffc7f49bd2b3888adf50xxxx

IP: 192.44.xxx.xxx

2024-04-11 09:40:38 UTC



**STAFFAN NORDLUND**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 36e2e8ed0e65dd629b89b159b75d1ca3bb69xxxx

IP: 89.253.xxx.xxx

2024-04-11 11:18:08 UTC



**Joakim Walentin Lagerqvist**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 57b0aa8cbc7ce3cbdf3a94a604e0ff49382exxxx

IP: 134.25.xxx.xxx

2024-04-12 12:21:34 UTC



**Niclas Fredrik Antero Adersten**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: e963a79f8be28eb9e7f73efbdbd8ca002384xxxx

IP: 178.174.xxx.xxx

2024-04-12 13:34:07 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>