

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Etaget

769619-1621

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



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13
Underskrifter	19

ETAGET

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Etaget (769619–1621) får härmed avge årsredovisning/förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Föreningen har till ändamål att skapa trivsel och att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och ägs till 100% av dess medlemmar.

Bostadsrättsföreningen Etaget i fastigheten Paradiset 30 består av 103 lägenheter i storlekarna 1-6 rum och ligger på Nordenflychtsvägen 62 och 64 på Kungsholmen. Fastigheten består av en huskropp med två trapphus och är byggd av Tobin Properties AB i Stockholm. Huset stod klart under 2017. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger också ett garage med 65 parkeringsplatser för bil och 6 för MC. Garaget hyrs ut till dotterbolaget Paradisparkering AB som ombesörjer uthyrning till föreningens medlemmar och andra hyresgäster.

Föreningen har garage, övernattningslägenhet som medlemmarna kan nyttja, gemensam takterrass med kök samt rymliga ytor för umgänge. I entréplanet finns fyra kommersiella lokaler som föreningen hyr ut.

Byggherre: Tobin Properties
Arkitekt: Kjellander & Sjöberg
Inredningsarkitekter: Konzept Stockholm
Landskapsarkitekt: Urbio

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<i>Antal</i>	<i>Benämning</i>	<i>Total yta (kvm)</i>
103	lägenheter, bostadsrätt	7958 (kvm)
4	lokaler, hyresrätt	511 kvm
	Fastighetensareal	1933 (kvm)

Fastigheten var under 2023 fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2043 och uppdateras kontinuerligt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 152. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 164. Under året har 11 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av prisbasbeloppet.

Styrelsen

Sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-13 har styrelsen haft följande sammansättning:

Jaqueline Bajo Lundberg	Ledamot/Ordförande
Tor Clausen	Ledamot
Jan Holmgren	Ledamot/Kassör
Fredrik Svensson	Ledamot
Malin Brinktell	Suppleant/Sekreterare
Julia Geine	Suppleant

Styrelsesammanträden under året har protokollförts och har uppgått till 11 stycken.

Föreningens firma tecknas av styrelsen av två ledamöter i förening.

WeAudit, Urban Johansson, har valts som revisor.

Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna från 19-01-01. Juridiskt stöd ingår i avtalet, likaså elektroniskt arkiv för lagring av dokument.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Forstena Energi & Kontroll.

Styrelsen kommunicerar med medlemmarna genom nyhetsbrev på svenska och engelska som skickas ut ca. 4-6 gånger per år via e-post. Kommunikation sker även via webbsida etaget.se samt genom anslag på digitala skärmar i de båda entréerna.

E-postadress är styrelsen@etaget.se.

Valberedningen

Valberedningen består av Henrik Ströby, Begard Abasi och Christina Kvarnström.

Medlemsorganisationer

- Fastighetsägarna
- Bostadsrätterna

Händelser under räkenskapsåret

Genomförda aktiviteter

- Nytt försäkringsbolag sedan 1 januari 2023, Brandkontoret.
- Installation av kamerabevakning för ökad trygghet.
- Omförhandling av avtal och uppgradering av bredbandsomvandlare och routers i samtliga lägenheter samt nya mediaboxar.
- Byte av rötskadad trall på fyra terrasser (garantiärende).
- SBA-rondering (systematiskt brandskyddsarbete) har genomförts under året, utan anmärkningar. Föremål som förvarats i gemensamma utrymmen har avlägsnats.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts och godkänts.
- Ytterligare laddstationer och infrastruktur för laddning har installerats
- Uppfräschning av målning i entréer, gångar och trapphus har genomförts.
- Städning och behandling av trall och bord/bänkar på terrassen.
- Vårstädning har genomförts i miljörum och garage
- Förbättring av ventilation för fettavskiljare i undercentral.
- Flytt av förrådsbur i källare för att säkra åtkomst till pumpgröpar vid service, investering i serviceavtal.
- Ombyggnad av rökluckor vid hissar. Byte av reservström/batteribackup har genomförts.
- Köket på takterrassen och övernattningslägenheten har under året inventerats regelbundet och tillkommande inköp och komplettering av inventarier/husgeråd, har gjorts. Nya gardiner och tavlor har satts upp i köket under senhösten.
- Förbättring av infästning för avlopp från tvättställ i samtliga badrum har genomförts för att minimera risken för framtida skador.

Etagets hållbarhetsarbete

- Energiförbrukningen i fastigheten har minskat med cirka 6% jämfört med föregående år. Nettominskningen efter justering för förbrukning av laddboxar i garaget (där bilägarna står för kostnaden) är ca 7%. Samtliga medlemmar har bidragit till den minskade förbrukningen.
- Under året har ytterligare laddstationer installerats i garaget, nu är 45 av 62 platser försedda med laddstation och infrastruktur för kommande installationer finns klar.
- Två elbilar från Volvo On Demand (bilpool) finns att tillgå i garaget.
- Container för hantering av grovsopor har erbjudits medlemmarna under våren för att underlätta och för att minska andelen grovsopor i miljörummet.
- För att underhålla och sköta växtligheten på vår gård och terrass har föreningen haft en anställd trädgårdsmästare under april till och med september.
- Källsortering av matavfall implementerad redan under 2019 (obligatorisk från 1 januari 2023).
- Bostadsrättsföreningen Etaget har uppnått energiklass B, vilket innebär möjlighet till gröna bolån för medlemmarna.

Planerade aktiviteter för 2024

- Uppfräschning av målning i entréer, gångar och trapphus.
- Uppfräschning av sandlåda och komplettering av grus på innergård.
- Mobil access i hissar utreds.
- Tvätt av trall och utemöbler.
- Fortsatt utredning och eventuell ombyggnation av värme- och varmvattensystem för optimerad effekt.

Paradiset parkering AB

- Beläggningsgraden har under året varit 95% både för bil och motorcykelplatser.
- Nytt avtal med Volvo On Demand från 1 juli där de hyr 2 garageplatser, vilket innebär ökade intäkter för föreningen. Bilpoolen utnyttjas av såväl externa som föreningens medlemmar.
- Ytterligare laddstationer & infrastruktur för laddning har installerats och föreningen har fått del av statlig subvention för detta som komplement för kostnaden.
- Storstädning av garaget genomförd under november.

Föreningens gemensamma lokaler

Under året har föreningens två bokningsbara lokaler använts flitigt av medlemmarna. Övernattningslägenheten Hotell Etaget har beläggningsgraden för hotellet varit 55%. Köket har haft en beläggningsgrad om 13% (beräknat på två tillgängliga pass per dag) främst sommarmånader och helger.

Tillsammans har de genererat en intäkt på 109 000 kr.

Regelbunden tillsyn sker av båda lokalerna och kompletterande städning och inköp har gjorts efter behov under året för att bibehålla trivsel.

Grannar och närmiljö

Grannsamverkan

Föreningen har samarbetat med Samverkansgruppen i Hornsberg- och Kristinebergs strand genom att sprida kunskap om gruppen och dess aktiviteter i nyhetsbrev samt att sprida information om framtagna checklista till medlemmarna.

Fabegé

Projektet som omfattar Nordenflychtsvägen 66, direkt granne med 64:an har arbetat vidare med att ansöka om ändring av detaljplanen. Den nya planen ska antas under våren 2024. Bostadsrättsföreningen Etaget har i samråd, som genomfördes under februari 2023, yttrat sig kring planförslaget och har då framfört att kommande rivningsarbeten bör genomföras med så lite störningar som möjligt och att föreningen får löpande information genom direktkontakt med ansvarig projektledare. Föreningen tillstyrkte föreslagen höjd på bostadshuset under förutsättning att den inte överskrids. Vidare yrkade föreningen på att byggnationen av bostadshuset prioriteras tidsmässigt. Vi välkomnar en modern, fungerande och snygg fastighet som granne men värnar naturligtvis först och främst om Bostadsrättsföreningen Etagets värden. Enligt

projektplanen kommer byggstart ske under 2025 vilket är fortsatt aktuellt. Föreningen kommer hålla löpande kontakt med ansvariga under projektets gång.

Hornsbergskvarteren (SLs bussgarage och Kristinebergs Idrottsplats)

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid nämndens möte den 9 juni 2022 att dela upp detaljplan för Hornsbergskvarteren i två separata detaljplaner, där de två kvarter (kvarter 1 och 2) som ligger närmast Nordenflychtsvägen hanteras som en separat plan med 350 bostadsrätter.

Detaljplanen för övriga bebyggelsen - detaljplan för Hornsbergskvarteren, del av Kristinebergs Slott 10 (numera Kristinebergs Slott 11), som omfattar 430 bostäder, idrottshallar, kontor och parker samt en ombyggnad av Kristinebergs IP vann laga kraft 22 december 2022. Skanska har börjat byggnationen av kvarter vid korsningen Lindhagensgatan/rampen mot Essingeleden. Övriga markarbeten väntas börja framåt sommaren 2025.

Trafikproblem kring västra Kungsholmen

På grund av många nybyggnationer i området har flera gator i Hornsberg spärrats av eller begränsats för trafik, både för gående och för de som färdas på cykel eller i bil. Under november hade den viktigaste gatan, Lindhagensgatan, spärrats av delvis. Det skapade timslånga köer ut från Hornsberg och även problem för kollektiva färdmedel att ta sig fram. Här hade föreningen och medlemmarna aktivt en dialog med Trafikkontoret och staden för att de ska se över de TA-planer som godkänts. Avspärrningarna innebar problem för trafiken men även för liv och hälsa eftersom utryckningsfordon kunde få svårt att ta sig fram. Efter några veckor ändrades TA-planerna och trafiksituationen kunde lättas upp.

Resultaträkning

Uppllysning vid förlust

Från och med 2018 använder Bostadsrättsföreningen Etaget komponentbaserad avskrivning K3, (K2 i Ekonomisk plan), som påverkar det ekonomiska resultatet, men inte kassaflödet som långsiktigt ska vara positivt.

Årets förlust är -5 719 Tkr vilket är 1 213 Tkr bättre än föregående år (förklaras främst av avgiftsökning, försäkringsersättning och el-subvention).

Föreningens rörelseresultat för 2023 exklusive avskrivningar, inklusive resultatet för Paradisparkering om 206 Tkr, är 1 433 Tkr, vilket är 1 172 Tkr bättre än föregående år.

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten är 822 Tkr. Efter att ha amorterat 1 000 Tkr av lån är det totala kassaflödet -178 Tkr. Inklusive Paradisparkerings kassaflöde på 230 Tkr är det totala kassaflödet 52 Tkr.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 181kr/m². Underhållet de närmaste åren, bedöms vara relativt begränsat med hänsyn till föreningens ålder. Framtidigt underhåll är tänkt att finansieras med kassaflöde och/eller lån.

Likvida medel vid årets slut för Bostadsrättsföreningen Etaget och Paradisparkering var 1 697 Tkr (1 645 Tkr)

Styrelsen bevakar föreningens avgiftsnivå kontinuerlig och en ökning på 20% sker i första kvartalet 2024, beroende på att ett av föreningens lån omförhandlas från mars 2024 och ytterligare 1% av lånen planeras att amorteras under 2024, samt höja sparandet till det framtida underhållet.

Föreningens avgiftsnivå (468 kr/kvm) ligger under genomsnittet för motsvarande bostadsrättsföreningar i Stockholm.

Förlikning och regress

Överenskommelse nådd med Carl Hanssons Rör & Värme om ersättning för vattenskador och med Trygg Hansa för återbetalning av egenandel vid tidigare vattenskador.

Upphandlingar och omförhandlingar

- Ny auktoriserad, revisor Urban Johansson (WeAudit) för Bostadsrättsföreningen Etaget och Paradisparkering AB.
- Fortum, nytt avtal med fast pris för 2024.
- Nordea, omförhandling av nytt grönt låneavtal.
- Ownit, omförhandlat avtal med installation av omvandlare och nya routers, till samma kostnad som tidigare.
- Forstena, nytt justerat avtal för 2024

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	8 102	7 023	5 900	5 651
Resultat efter fin.poster (tkr)	-5 719	-6 932	-6 672	-6 500
Soliditet (%)	81	81	81	81
Årsavgifter kr/kvm	468	382	364	340
Skuldsättning kr/kvm totalyta	11 506	11 609	11 637	11 725
Skuldsättning kr/kvm brf yta	15 471	15 610	15 580	15 698
Räntekänslighet %	33	41	43	46
Energikostnad kr/kvm	168	201	120	113
Sparande per kvm	106	7	46	46
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	44	43	45	46

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 BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört - elstöd/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändring eget kapital

Belopp i kr

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	554 960 500	796 000	-25 736 464	-6 931 782	523 088 254
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>					
- Förändring av fond för yttre underhåll		199 000	-199 000		
- Balanseras i ny räkning			-6 931 782	6 931 782	
Årets resultat				-5 718 690	-5 718 690
Belopp vid årets utgång	554 960 500	995 000	-32 867 246	-5 718 690	517 369 564

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

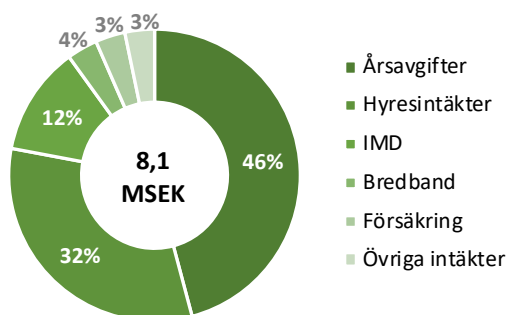
- Balanserat resultat	-32 867 246
- Årets resultat	-5 718 690
Totalt	-38 585 936
Avsättning till yttre fond	339 137
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-38 925 073
Summa	-38 585 936

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

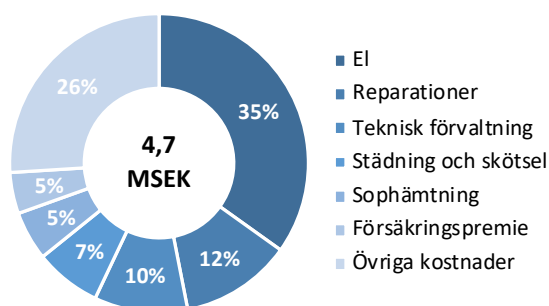
Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	8 102 470	7 022 852
Övriga rörelseintäkter		404 420	-
		8 506 890	7 022 852
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4	-5 040 635	-5 358 089
Övriga externa kostnader	5	-507 710	-341 244
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 946 452	-6 946 464
Rörelseresultat		-3 987 907	-5 622 945
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 214	2 171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 733 997	-1 311 008
Resultat efter finansiella poster		-5 718 690	-6 931 782
Resultat före skatt		-5 718 690	-6 931 782
Årets resultat		-5 718 690	-6 931 782



Figur 1. Fördelning av nettoomsättning. I IMD ingår kall- och varmvatten samt hushållsel.



Figur 2. Fördelning av driftskostnader. I städning och skötsel ingår städning, trädgårds- och fastighets-skötsel samt snöröjning.

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	639 889 217	646 814 213
Inventarier, maskiner och installationer	7	194 177	206 981
Inventarier, verktyg och installationer	7	31 802	40 454
		640 115 196	647 061 648
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		486 673	486 673
		486 673	486 673
Summa anläggningstillgångar		640 601 869	647 548 321
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		100 128	112 448
Övriga fordringar		344	43 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	70 125	280 131
		170 597	435 729
Kassa och bank	9	1 134 189	1 311 764
Summa omsättningstillgångar		1 304 786	1 747 493
SUMMA TILLGÅNGAR		641 906 655	649 295 814
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		554 960 500	554 960 500
Fond för yttre underhåll		995 000	796 000
		555 955 500	555 756 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-32 867 246	-25 736 464
Årets resultat		-5 718 690	-6 931 782
		-38 585 936	-32 668 246
Summa eget kapital		517 369 564	523 088 254

Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		62 187 500	83 337 500
		62 187 500	83 337 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	10	60 700 000	40 650 000
Leverantörsskulder		634 910	356 292
Övriga kortfristiga skulder		195 331	249 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	819 350	1 614 172
		62 349 591	42 870 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		641 906 655	649 295 814

Kassaflödesanalys

Belopp i kr

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
	Not	
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 987 907	-5 622 945
Avskrivningar	6 946 452	6 946 464
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret	-1 730 784	-1 308 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 227 761	14 683
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-87 680	362 595
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar	252 812	604 944
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	278 618	-75 720
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-849 088	682 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten	822 423	1 589 289
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga nya lån	-	1 175 000
Amortering lån	-1 000 000	-937 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	237 500
Årets kassaflöde	-177 577	1 826 789
Likvida medel vid årets början	1 311 764	-515 024
Likvida medel vid årets slut	1 134 187	1 311 765

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad stomme: 100 år

Byggnad övriga komponenter: 10-75 år

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.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens ekonomiska plan. 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 714 751	3 030 779
Hyror garage och p-platser	934 650	930 000
Hyror lokaler inkl. va lokaler	1 589 145	1 454 548
El (IMD)	715 439	594 261
Varmvatten (IMD)	262 571	195 809
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 875	28 675
Bredbandsintäkt	275 268	275 268
Försäkringsersättning	267 498	155 573
Övriga hyresintäkter	77 770	96 440
Övriga intäkter	238 503	261 499
Summa	8 102 470	7 022 852

I årsavgiften ingår värme och kallvatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	63 381	46 523
Städning	146 564	164 853
Hisstillsyn	119 328	18 087
Tillsyn, besiktning, kontroller	202 940	12 800
Trädgårdsskötsel	106 680	103 095
Snöröjning	23 836	22 152
Reparationer	570 427	785 905
El	1 651 068	2 031 409
Vatten	137 967	116 533
Sophämtning	251 952	212 908
Fettavskiljare	10 471	11 559
Försäkringspremie	211 281	547 213
Fastighetsskatt lokaler	292 000	292 000
Övriga fastighetskostnader	25 462	33 960
Kabel-tv/Bredband/IT	243 751	243 205
Förvaltningsarvode ekonomi	133 945	109 847
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 468	6 163
Panter och överlåtelse	41 274	29 449
Förvaltningsarvode teknik	240 195	266 518
Teknisk förvaltning utöver avtal	238 676	217 231
Juridiska åtgärder	-	8 900
Övriga externa tjänster	21 483	20 346
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 735 149	5 300 656

Not 4 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Planerat underhåll	98 909	-
Gemensamma utrymmen	6 630	-
Målning	-	10 332
Brandskydd	34 580	4 010
Övrigt	-	7 114
Installationer	-	9 541
El	-	9 917
Tele/TV/porttelefon	-	11 949
Lås	165 367	-
Tak	-	4 569
Summa	305 486	57 432

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	268 797	144 900
Arbetsgivaravgifter	66 330	41 338
Bilpool	-	59 685
Porto, telefon och administration	10 915	19 903
Mäklararvode, Konsultkostnader	92 982	34 460
Besiktning och utredningskostnader	30 227	5 928
Revisionsarvode	38 459	35 030
Summa	507 710	341 244

Not 6 Anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
- Byggnad	473 988 980	473 988 980
- Ombyggnad	1 335 683	1 335 683
- Mark	205 972 111	205 972 111
	681 296 774	681 296 774
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-34 482 561	-27 557 565
- Årets avskrivning enligt plan	-6 924 996	-6 924 996
	-41 407 557	-34 482 561
Redovisat värde vid årets slut	639 889 217	646 814 213
Taxeringsvärde		
Byggnader	294 200 000	250 000 000
Mark	246 000 000	211 400 000
	540 200 000	461 400 000
Bostäder	511 000 000	426 000 000
Lokaler	29 200 000	35 400 000
	540 200 000	461 400 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	331 170	331 170
	331 170	331 170
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-83 735	-62 267
-Årets avskrivning	-21 456	-21 468
	-105 191	-83 735
Redovisat värde vid årets slut	225 979	247 435

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	-	211 281
Bredband	60 798	60 800
Övrigt	9 327	8 050
	70 125	280 131

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SHB Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	1 134 189	1 311 764
	1 134 189	1 311 764

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2023-12-31
Nordea	2026-03-16	1,60%	22 500 000
Nordea	2024-01-18	4,73%	700 000
Nordea	2024-09-20	4,70%	39 843 750
Nordea	2025-09-17	0,69%	39 687 500
Nordea	2024-03-20	0,54%	20 156 250
			122 887 500
Varav långfristig del			62 187 500
Varav kortfristig del			60 700 000
			122 887 500

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalade årsavgifter	515 120	734 379
Övriga upplupna kostnader	204 230	700 664
Upplupna räntekostnader	100 000	179 129
	819 350	1 614 172

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	125 000 000	125 000 000
	125 000 000	125 000 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Stockholm / 2024

Jaqueline Bajo Lundberg
Styrelseledamot, ordförande

Tor Clausen
Styrelseledamot

Jan Holmgren
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den /
2024

WeAudit

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 7d09f674-f45a-4681-beb6-b9e0dd393f01

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-05-20 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-05-21**.

Bajo Lundberg, Jaqueline

jaqueline@etaget.se



BankID returnerade
personnamnet "JAQUELINE
BAJO LUNDBERG"

Signerat: 2024-05-20

Svensson, Lars Fredrik

fredrik@etaget.se



BankID returnerade
personnamnet "FREDRIK
SVENSSON"

Signerat: 2024-05-20

Holmgren, Jan Uno

Jan@etaget.se



BankID returnerade
personnamnet "Jan Holmgren"

Signerat: 2024-05-20

Clausen, Tor

tor@etaget.se



BankID returnerade
personnamnet "TOR CLAUSEN"

Signerat: 2024-05-20

Johansson, Urban Tor Erik

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2024-05-21

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.