

# Årsredovisning 2023

Brf Malmparken 1

769636-4137



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Malmparken 1

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. 5
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-05 hos Bolagsverket.

### Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Traktören 6	2019	Sollentuna
Traktören 7	2019	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971

Föreningen har 33 hyreslägenheter och 129 bostadsrätter om totalt 10 524 kvm och 22 lokaler om 4 308 kvm. Byggnadernas totalyta är 15675 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Zahid Hussain Khan	Ordförande
Barkat Hussain	Styrelseledamot
Daron Qader	Styrelseledamot
Joseph Ninos Jean Piérr Aho	Styrelseledamot
Mesut Korkmaz	Styrelseledamot
Yamen Kadoura	Styrelseledamot

### Valberedning

Adeel Hussain  
Estelle Sajedpour  
Awan Mahjabeen

## Firmateckning

Två i föreningen av ledamöterna alternativt av styrelsen

## Revisorer

Johan Isbrand Auktoriserad Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-11. Särskild granskning presenterades för medlemmarna. Den särskilda granskningen initierad av en minoritet i föreningen med den tidigare avsatte ordföranden som ombud..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Planerade underhåll

- 2024** ● OVK
- Service frånluftsfläktar
  - Besiktning hissar
  - Besiktning röklucka/rökgasfläkt
  - Besiktning hissar
  - Besiktning röklucka/rökgasfläkt
  - Besiktning hissar
  - Besiktning röklucka/rökgasfläkt

## Avtal med leverantörer

Nabobolaget AB  
Nabo Group AB  
Sollentuna Kommun  
Loopia  
Gerts lås & Larm  
APCOA Parking  
Entema Entreprenader & Service AB  
Envac Scandinavia  
Liselotte Löf Miljö & Återvinning  
Nordea Hypotek AB  
Ownit Broadband  
Sollentuna Energi AB  
Telia Sverige AB  
Trygg-Hansa

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Styrelsen per 2023 beslutat att höja årsavgifterna med 5% för bostadsrätter och 10% för hyresrätter. Föreningen beviljats elstöd motsvarande 343 562 kr under 2023.

Föreningen har under verksamhetsåret amorterat 1,5 MSEK av fastighetslånet.

## Förändringar i avtal

Nytt avtal har slutits med APCOA Parking och avtalet med Aimo Park har således upphört.

Föreningen har även upphandlat nytt förnyat avtal med dessa förvaltare Nabo.

## Övriga uppgifter

Föreningen har under året haft en tvist med Svensk Ombildningsfinans AB avseende lägenhet 560. Tvisten uppstod i samband med att Svensk Ombildningsfinans AB förvärvat lägenhet 560 vid exekutiv auktion och sedermera nekats medlemskap i vår förening varpå Svensk Ombildningsfinans AB stämde föreningen. Tingsrätten avslog Svensk Ombildningsfinans AB:s talan och dömde bolaget till att betala föreningen för uteblivna månadsavgifter samt ersätta föreningen för dessa rättegångskostnad med 590 650kr. Det ska härtill tilläggas att Svensk Ombildningsfinans AB kort efter domen försatts i konkurs.

Under senare delen av hösten avgjordes även tvisten med hyresgästen Redsea genom förlikning. Redsea har numera gått med på att erlagga marknadsmässig hyra till föreningen varför tvisten lösts genom förlikning.

Även tvisten med Träffpunkten avseende uppsägning har numera nått sitt slut genom förlikning. Träffpunkten har av tingsrätten förpliktats att senast den 31 maj 2025 flytta från lokalen. Vidare framgår i förlikningen att Träffpunkten inte har rätt till ersättning ( det s.k. indirekta besittningsskyddet) med anledning av det aktuella hyresförhållandet.

Föreningen har även genomgått en särskild granskning som presenterats på en extra stämma av advokatan Anthony Krystek som utsetts av Bolagsverket till att vara särskild granskare. Den särskilda granskningen skedde på initiativ av den tidigare avsatte ordföranden som agerade ombud för detta. Granskningstemat var i stora drag lik den tidigare granskningen som genomförts dock med ytterligare tillägg. Granskningen utvisade huvudsakligen samma utfall som den tidigare granskningen som genomförts varvid den särskilda granskaren, till väsentliga delar, ansåg att granskningen varit uppenbart obehövlig. Med anledning av detta så ansåg den särskilda granskaren att kostnaden för den särskilda granskningen bör i väsentligt avseende bekostas såväl av den tidigare avsatte ordföranden samt med den minoritet som ansökt om det.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 168 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 177 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 549 100	11 961 221	12 270 598	12 468 161
Resultat efter fin. poster	-4 391 236	-2 352 483	-2 413 055	-1 092 318
Soliditet (%)	51	51	50	51
Yttre fond	225 400	402 800	201 400	201 400
Taxeringsvärde	225 400 000	225 400 000	201 400 000	201 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	527	478	485	502
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	34,2	27,9	29,4	27,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 360	16 709	16 644	19 206
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 613	9 215	8 707	9 042
Sparande per kvm totalyta, kr	-102	-1	-39	93
Elkostnad per kvm totalyta, kr	70	119	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	100	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	45	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	224	264	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	2,16	1,83	2,50
Räntekänslighet (%)	31,04	34,97	34,29	38,25

**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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -1 599 122 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen har flertalet vakanta lägenheter och således dolda tillgångar samtidigt som juridiska kostnader beräknas framgent avta.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	150 494 874	-	2 397 600	152 892 474
Upplåtelseavgifter	8 330 392	-	1 352 400	9 682 792
Fond, yttre underhåll	402 800	-	-177 400	225 400
Balanserat resultat	-9 988 230	-2 352 483	177 400	-12 163 314
Årets resultat	-2 352 483	2 352 483	-4 391 236	-4 391 236
<b>Eget kapital</b>	<b>146 887 352</b>	<b>0</b>	<b>-641 236</b>	<b>146 246 116</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 163 314
Årets resultat	-4 391 236
<b>Totalt</b>	<b>-16 554 550</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	225 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-225 400
Balanseras i ny räkning	-16 554 550
	<b>-16 554 550</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	11 549 100	11 961 221
Övriga rörelseintäkter	3	1 158 941	2 041 441
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 708 041</b>	<b>14 002 662</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 018 228	-9 182 524
Övriga externa kostnader	9	-2 186 849	-2 250 182
Personalkostnader	10	-1 211 818	-236 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 525 189	-1 781 919
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 942 084</b>	<b>-13 451 428</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 234 043</b>	<b>551 234</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		150 629	5 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 307 822	-2 909 175
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 157 193</b>	<b>-2 903 717</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 391 236</b>	<b>-2 352 483</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 391 236</b>	<b>-2 352 483</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	269 816 371	265 108 436
Pågående projekt		0	7 040 987
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>269 816 371</b>	<b>272 149 423</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 874 094	2 874 094
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 874 094</b>	<b>2 874 094</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>272 690 465</b>	<b>275 023 517</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		700 730	182 652
Övriga fordringar	14	2 601 471	2 908 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	995 615	389 338
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 297 816</b>	<b>3 480 139</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 053 629	9 183 721
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 053 629</b>	<b>9 183 721</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 351 445</b>	<b>12 663 860</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>285 041 910</b>	<b>287 687 377</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		162 575 266	158 825 266
Fond för yttre underhåll		225 400	402 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>162 800 666</b>	<b>159 228 066</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 163 314	-9 988 230
Årets resultat		-4 391 236	-2 352 483
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 554 550</b>	<b>-12 340 714</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>146 246 116</b>	<b>146 887 352</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	78 643 322	120 143 322
Övriga långfristiga skulder		140 750	140 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>78 784 072</b>	<b>120 284 072</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		56 500 000	16 500 000
Leverantörsskulder		655 065	943 572
Skatteskulder		680 553	849 518
Övriga kortfristiga skulder		167 259	33 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 008 845	2 188 921
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>60 011 722</b>	<b>20 515 953</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>285 041 910</b>	<b>287 687 377</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 234 043</b>	<b>551 234</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 525 189	1 781 919
	<b>1 291 146</b>	<b>2 333 153</b>
Erhållen ränta	95 043	5 458
Erlagd ränta	-3 403 599	-2 758 785
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 017 410</b>	<b>-420 174</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-817 677	1 368 139
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-504 230	-2 518 766
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 339 317</b>	<b>-1 570 802</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-192 137	-2 888 000
Förvärv av finansiella tillgångar	151 362	-3 024 484
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-40 775</b>	<b>-5 912 484</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	3 750 000	8 920 000
Uptagna lån	0	6 015 000
Amortering av lån	-1 500 000	-1 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 250 000</b>	<b>13 435 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 130 092</b>	<b>5 951 714</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>9 183 721</b>	<b>3 232 007</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>8 053 629</b>	<b>9 183 721</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Malmparken 1 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.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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	4 189 176	3 749 193
Hysesintäkter, bostäder	2 795 760	2 829 352
Hysesintäkter, lokaler	4 190 799	4 975 607
Hysesintäkter, p-platser	138 100	144 600
Kabel-TV/Bredband	204 040	203 280
Intäktsreduktion	-279 570	-202 344
Övriga intäkter	275 382	229 590
Värme	35 413	31 943
<b>Summa</b>	<b>11 549 100</b>	<b>11 961 221</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	2	-4
Erhållna statliga bidrag	0	1 200 000
Elprisstöd	343 562	0
Övriga intäkter	473	802 329
Försäkringsersättning	188 100	0
Erhållna skadestånd	590 650	0
Övriga intäkter, moms	17 621	9 000
Övriga rörelseintäkter	18 533	30 116
<b>Summa</b>	<b>1 158 941</b>	<b>2 041 441</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	248 868	244 300
Besiktning och service	154 793	369 580
Städning	544 858	492 645
Övrigt	22 196	56 641
<b>Summa</b>	<b>970 716</b>	<b>1 163 166</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	216 935	1 476 657
Bostäder	13 242	5 207
Lokaler	0	69 192
Tvättstuga	68 937	9 268
Trapphus/port/entr	3 063	0
Källarutrymmen	16 864	0
Soprum/miljöanläggning	848	0
Dörrar och lås/porttele	158 529	25 730
VA	204 487	0
Värme	1 907	0
Ventilation	115 654	4 236
El	19 685	0
Kabel-tv/bredband	0	600
Hissar	32 107	0
Fönster	12 540	0
Försäkringsärende/vattenskada	272 748	80 708
Reparation p.g.a. skadegörelse	8 984	0
<b>Summa</b>	<b>1 146 530</b>	<b>1 671 598</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	71 500
Bostäder	220 000	123 525
Lokaler	46 925	0
Dörrar och lås/porttele	0	46 950
Övriga gemensamma utrymmen	0	313 700
<b>Summa</b>	<b>266 925</b>	<b>555 675</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	1 101 447	1 758 981
Uppvärmning	1 737 358	1 485 473
Vatten	679 047	666 920
Sophämtning	552 910	506 230
<b>Summa</b>	<b>4 070 762</b>	<b>4 417 603</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	236 963	224 771
Självrisker	157 500	0
Kabel-TV	325 696	304 023
Bredband/Kabeltv	406	37 296
Övrigt	170 846	163 504
Fastighetsskatt	671 884	644 888
<b>Summa</b>	<b>1 563 295</b>	<b>1 374 482</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	11 592	29 275
Övriga förvaltningskostnader	274 576	238 973
Juridiska kostnader	1 515 816	1 566 163
Revisionsarvoden	31 677	30 050
Ekonomisk förvaltning	239 107	188 221
Konsultkostnader	114 080	197 500
<b>Summa</b>	<b>2 186 849</b>	<b>2 250 182</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	949 995	174 000
Löner, arbetare	0	23 000
Övriga personalkostnader	197	-12 406
Sociala avgifter	261 626	52 209
<b>Summa</b>	<b>1 211 818</b>	<b>236 803</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 295 474	2 899 452
Övriga räntekostnader	12 348	9 723
<b>Summa</b>	<b>3 307 822</b>	<b>2 909 175</b>



NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	270 854 532	269 764 313
Årets inköp	7 233 124	1 090 219
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>278 087 656</b>	<b>270 854 532</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 746 096	-3 964 177
Årets avskrivning	-2 525 189	-1 781 919
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 271 285</b>	<b>-5 746 096</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>269 816 371</b>	<b>265 108 436</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>92 689 604</i>	<i>92 689 604</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	152 200 000	152 200 000
Taxeringsvärde mark	73 200 000	73 200 000
<b>Summa</b>	<b>225 400 000</b>	<b>225 400 000</b>

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	2 874 094	2 874 094
<b>Summa</b>	<b>2 874 094</b>	<b>2 874 094</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	754 883	923 947
Övriga fordringar	1 844 859	1 934 202
Övriga kortfristiga fordringar	1 729	50 000
<b>Summa</b>	<b>2 601 471</b>	<b>2 908 149</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	720 670	62 276
Fastighetsskötsel	64 874	58 874
Försäkringspremier	186 421	174 821
Kabel-TV	35 394	35 354
Förvaltning	-11 744	58 013
<b>Summa</b>	<b>995 615</b>	<b>389 338</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2026-03-18	2,34 %	35 000 000	35 000 000
Nordea	2029-11-05	2,17 %	34 000 000	35 500 000
Nordea	2024-11-04	1,76 %	40 000 000	40 000 000
Nordea Hypotek	2024-10-31	4,82 %	15 000 000	15 000 000
Nordea	2025-10-15	4,31 %	11 015 000	11 015 000
<b>Summa</b>			<b>135 015 000</b>	<b>136 515 000</b>
Varav kortfristig del			56 500 000	16 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 127 515 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 727	19 655
Städning	0	77 212
El	95 639	226 317
Uppvärmning	293 130	275 156
Utgiftsräntor	368 808	464 585
Vatten	55 381	54 207
Förutbetalda avgifter/hyror	1 163 160	1 071 789
<b>Summa</b>	<b>2 008 845</b>	<b>2 188 921</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	140 000 000	140 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har efter räkenskapsårets utgång erhållit en dom från Svea hovrätt. Saken gäller skadeståndskrav som riktats mot den tidigare avsatte ordföranden. Hovrätten ändrar tingsrättens dom och dömer den tidigare avsatte ordföranden till att betala 9 962 028 kr samt ränta, i enlighet med tingsrättens dom, till föreningen. Vidare konstaterar Svea hovrätt att föreningens rättegångskostnader i tingsrätten motsvarande 536 435 kr samt dess rättegångskostnader i hovrätten motsvarande 450 408 kr skall även dessa ersättas av den tidigare avsatte ordföranden.

## Underskrifter

Stockholm enligt datum på signaturstämpel

Ort och datum

---

Barkat Hussain  
Styrelseledamot

---

Daron Qader  
Styrelseledamot

---

Joseph Ninos Jean Piérr Aho  
Styrelseledamot

---

Mesut Korkmaz  
Styrelseledamot

---

Yamen Kadoura  
Styrelseledamot

---

Zahid Hussain Khan  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum på signaturstämpel

---

Johan Isbrand  
Auktoriserad revisor

# 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."

## MESUT KORKMAZ

Styrelseledamot

Serienummer: ea7a1df30c5c33[...]71607dec87f24

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-21 09:11:08 UTC



## BARKAT HUSSAIN

Styrelseledamot

Serienummer: ff20374fdc040a[...]d2bdd7e51c48c

IP: 178.78.xxx.xxx

2024-05-21 09:16:15 UTC



## DARON QADER

Styrelseledamot

Serienummer: 14ae558295a953[...]bf4fd74666bab

IP: 192.176.xxx.xxx

2024-05-21 09:31:36 UTC



## ZAHID HUSSAIN KHAN

Styrelseordförande

Serienummer: f6869b618330f9[...]b5c4edc8712e6

IP: 178.78.xxx.xxx

2024-05-21 15:58:30 UTC



## YAMEN KADOURA

Styrelseledamot

Serienummer: 933cae0054e494[...]289267e20f395

IP: 83.254.xxx.xxx

2024-05-22 06:05:19 UTC



## JOSEPH NINOS JEAN PIÉRR AHO

Styrelseledamot

Serienummer: 5d65b2882626f3[...]04ae4ab34344e

IP: 83.251.xxx.xxx

2024-05-22 11:38:55 UTC



Penneo dokumentnyckel: SBCYN-VXUZ2-GS6M2-D03GU-7NM5L-V7EXU

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**JOHAN ISBRAND**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: e9be421f45a906[...]9713c9a9c596c

IP: 81.229.xxx.xxx

2024-05-22 19:40:15 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>