

Årsredovisning 2023

Brf ApartHotel Attaché

769627-1993



Välkommen till årsredovisningen för Brf ApartHotel Attaché

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

| | |
|---------------------------------------------------|-------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

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 bedriva hotellverksamhet. Medlemmarna lämnar lägenheterna som skattepliktig rumsuthyrning i hotellverksamhet enligt SKV ställningstagande 131675099-156/111

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2013-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-17 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hallonbusken 2 i Stockholm kommun som förvärvades 2015. Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt om 1 779 kvm och en lokal med hyresrätt om 427 kvm samt 50 kvm uteplats. Byggnadens totalyta enligt taxeringsbesked 2 505 kvm här ingår även trapphus, korridorer mm.

Lägenhetsfördelning

71 st 1 rum

19 st 2 rum

1 st 3 rum

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.



Styrelsens sammansättning

| | | |
|----------------------|-----------------|-------------------|
| Van Nam Ly | Ordförande | |
| Angela Maria Hamstad | Kassör | |
| Magnus Segerlund | Styrelseledamot | Avgick 2024-04-14 |
| Rolf Harald Ahlgren | Styrelseledamot | |
| Agneta Brandt | Styrelseledamot | Avgick 2024-01-03 |
| Martin Jakub Danèl | Styrelseledamot | |
| Dejan Miljkovic | Styrelseledamot | |
| David Yap | Suppleant | |
| Anna Marie Steiding | Suppleant | |

Valberedning

Tim Larsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ordinarie ledamöter i förening

Revisorer

Clas Niklasson Auktoriserad revisor Grant Thornton Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-14. Ordinarie stämma del 2.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-15. Extra stämma med anledning av Trygg Hems förlikningsbud och stadgeändring.

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten under 2023 samt haft kontinuerlig kontakt med varandra och externa leverantörer samt ekonomisk förvaltare.

Avtal med leverantörer

| | |
|------------------------|----------------------|
| Hotell drift | Avanti Hotel AB |
| Service av hiss | Kone Hiss AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Försäkring | Trygg Hansa |
| Kabel-TV | Allente |
| Brandlarm | LS Svensk Larmteknik |
| Leasing av tvättmaskin | Ikano Bank |
| Fastighetslån | SEB |

Övrig verksamhetsinformation

Krav på momsregistrering krävs, innan medlemskap beviljas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av månadsavgifterna genomfördes per januari med 15 procent och driftstillägget till 700 kr per rum och månad.

I juni 2023 höjdes månadsavgifterna med 36 procent, för att parera högre drifts- och räntekostnader.

2 lån omsattes hos SEB med 12 månaders bindningstid.

1 mindre lån förtidsinlöstes under 2023.

Föreningens ekonomi är klart starkare idag än tidigare år.

Förändringar i avtal

Avanti Hotell AB förlängt med 36 månader, med start 2024-01-01

Övriga uppgifter

Föreningen blev tvungen att dela upp ordinarie stämma i två delar, då SBC icke kunde leverera årsredovisningen i tid.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 4 157 587 | 2 585 896 | 1 802 660 | 1 835 958 |
| Resultat efter fin. poster | -2 743 786 | -1 008 572 | -1 149 215 | -1 087 003 |
| Soliditet (%) | 78 | 76 | 73 | 70 |
| Yttre fond | 863 571 | 1 095 600 | 886 480 | 664 860 |
| Taxeringsvärde | 18 400 000 | 18 400 000 | 11 828 000 | 11 828 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 949 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 82,1% | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 14 289 | 14 542 | 12 367 | 12 465 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 10 147 | | | |
| Sparande per kvm totalyta, kr | - | | | |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 160 | 97 | 81 | 124 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 86 | 155 | 102 | 133 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 52 | 18 | 21 | 22 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 298 | 270 | 203 | 279 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 5,77 | | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 7,33% | - | - | - |

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. Observera sparande anges till 0 kronor för 2023 då detta blir negativt.

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.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror till stora delar av engångskaraktär där föreningen fått göra stora bortskrivningar (se not 9), avskrivningar samt höjda räntekostnader.

Föreningen har redan höjt avgifterna samt hyran till lokalhyresgästen för att parerar höjda räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| Insatser | 72 270 000 | - | - | 72 270 000 |
| Upplåtelseavgifter | 58 920 000 | - | - | 58 920 000 |
| Fond, yttre underhåll | 1 095 600 | - | -232 029 | 863 571 |
| Avgår försäljningskostnader upplåtelse | 4 815 581 | - | - | 4 815 581 |
| Balanserat resultat | -48 070 466 | -1 008 572 | 232 029 | -48 847 010 |
| Årets resultat | -1 008 572 | 1 008 572 | -2 743 786 | -2 743 786 |
| Eget kapital | 88 022 142 | 0 | -2 743 786 | 85 278 356 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -48 847 010 |
| Årets resultat | -2 743 786 |
| Totalt | -51 590 796 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 221 120 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -99 042 |
| Balanseras i ny räkning | -51 712 874 |
| | -51 590 796 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------------------|---------------|------------|------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 157 587 | 2 585 896 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 67 215 | 602 930 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 224 802 | 3 188 826 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 133 591 | -1 919 749 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -1 834 248 | -434 852 |
| Personalkostnader | 10 | -85 423 | -61 468 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 445 496 | -1 050 116 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 498 758 | -3 466 185 |
| RÖRELSERESULTAT | | -1 273 956 | -277 358 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 10 731 | 1 294 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -1 480 561 | -732 508 |
| Summa finansiella poster | | -1 469 830 | -731 214 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -2 743 786 | -1 008 572 |
| ÅRETS RESULTAT | | -2 743 786 | -1 008 572 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 108 048 162 | 109 189 170 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 621 844 | 926 332 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 108 670 006 | 110 115 502 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 108 670 006 | 110 115 502 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 178 940 | 91 463 |
| Övriga fordringar | 14 | 2 607 145 | 5 305 437 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 15 755 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 801 840 | 5 396 900 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 365 566 | 223 756 |
| Summa kassa och bank | | 1 365 566 | 223 756 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 4 167 407 | 5 620 655 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 112 837 412 | 115 736 157 |



Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 131 190 000 | 131 190 000 |
| Kapitaltillskott | | 4 815 581 | 4 815 581 |
| Fond för yttre underhåll | | 863 571 | 1 095 600 |
| Summa bundet eget kapital | | 136 869 152 | 137 101 181 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -48 847 010 | -48 070 466 |
| Årets resultat | | -2 743 786 | -1 008 572 |
| Summa fritt eget kapital | | -51 590 796 | -49 079 039 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 85 278 356 | 88 022 142 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 25 419 250 | 25 871 000 |
| Leverantörsskulder | | 223 547 | 83 856 |
| Skatteskulder | | 368 000 | 302 280 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 570 152 | 890 297 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 978 108 | 566 582 |
| Summa kortfristiga skulder | | 27 559 056 | 27 714 015 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 112 837 412 | 115 736 157 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -1 273 956 | -277 358 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 445 496 | 1 050 116 |
| | 171 540 | 772 757 |
| Erhållen ränta | 8 566 | 1 294 |
| Erlagd ränta | -1 415 133 | -676 431 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -1 235 028 | 97 620 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 2 781 769 | -101 781 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 231 363 | -8 729 103 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 778 105 | -8 733 264 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 0 | 2 582 475 |
| Upptagna lån | 0 | 5 000 000 |
| Amortering av lån | -451 750 | -462 300 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -451 750 | 7 120 175 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 1 326 355 | -1 613 089 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 909 698 | 2 522 787 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 236 053 | 909 698 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf ApartHotel Attaché 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. Notindelningen är något förändrad jämfört med tidigare år samt periodiseringar pga ny ekonomisk förvaltning

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, hushållsel, 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 | 100 år |
| Maskiner och inventarier | 10 år |

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

Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING | 2023 | 2022 |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 697 142 | 1 937 209 |
| Hysesintäkter, lokaler | 678 338 | 600 000 |
| Hysesintäkter, p-platser | 0 | -413 |
| Hysesintäkter förråd | 5 125 | 39 648 |
| Drift, moms | 769 875 | 0 |
| Övriga intäkter | 7 107 | 9 452 |
| Summa | 4 157 587 | 2 585 896 |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|---------|---------|
| Fakturerade kostnader | -30 653 | 40 484 |
| Övriga intäkter | -1 184 | 562 446 |
| Försäkringsersättning | 28 836 | 0 |
| Elstöd | 70 216 | 0 |
| Summa | 67 215 | 602 930 |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------------|---------|--------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 4 748 | 9 738 |
| Städning | 0 | 7 200 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 6 763 | 0 |
| Besiktning och service | 54 159 | 1 908 |
| Brandskydd | 23 734 | 9 425 |
| Bevakning | 0 | 5 020 |
| Yttre skötsel | 7 213 | 0 |
| Myndighetskrav | 9 185 | 0 |
| Övrigt | 0 | 10 218 |
| Summa | 105 802 | 43 508 |

| NOT 5, REPARATIONER | 2023 | 2022 |
|-------------------------|---------|---------|
| Reparationer | 24 429 | 4 461 |
| Försäkringsskador | 26 994 | 0 |
| Bostadsrättslägenheter | 175 641 | 0 |
| Hyseslägenheter | 0 | 9 923 |
| Tvättstuga | 21 156 | 17 995 |
| Dörrar och lås/porttele | 3 141 | 49 740 |
| VA | 25 339 | 51 093 |
| Ventilation | 23 173 | 12 711 |
| El | 79 897 | 110 556 |
| Kabel-tv/bredband | 38 269 | 67 560 |
| Hissar | 8 662 | 8 658 |
| Fasader | 8 133 | 0 |
| Balkonger | 6 752 | 0 |
| Summa | 441 585 | 332 696 |

| NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL | 2023 | 2022 |
|----------------------------------------|---------|---------|
| Planerat underhåll gemensamma utrymmen | 26 290 | 0 |
| Planerat underhåll lås och larm | 11 252 | 0 |
| Planerat underhåll markytor | 61 500 | 0 |
| Planerat underhåll el | 11 447 | 19 200 |
| Planerat underhåll Tv/Tele/Porttelefon | 0 | 212 829 |
| Planerat underhåll VVS | 10 800 | 0 |
| Summa | 121 288 | 232 029 |

| NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|---------|---------|
| Fastighetsel | 401 360 | 243 527 |
| Uppvärmning | 214 340 | 388 860 |
| Vatten | 129 948 | 44 912 |
| Sophämtning | 99 051 | 64 402 |
| Summa | 844 700 | 741 702 |

| NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|---------|---------|
| Fastighetsförsäkringar | 99 915 | 91 391 |
| Självrisker | 72 400 | 26 812 |
| Tomträttsavgälder | 160 000 | 160 000 |
| Kabel-TV | 81 030 | 65 672 |
| Bredband | 22 872 | 41 939 |
| Fastighetsskatt | 184 000 | 184 000 |
| Summa | 620 217 | 569 814 |

| NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|-----------|---------|
| Förbrukningsmaterial | 349 | 26 121 |
| Övriga förvaltningskostnader | 35 197 | 263 996 |
| Bortskrivning fordringar/skulder | 1 201 657 | 0 |
| Förlikning SBC | 480 908 | 0 |
| Revisionsarvoden | 29 380 | 55 106 |
| Ekonomisk förvaltning | 86 757 | 84 330 |
| Konsultkostnader | 0 | 5 300 |
| Summa | 1 834 248 | 434 852 |

| NOT 10, PERSONALKOSTNADER | 2023 | 2022 |
|---------------------------|--------|--------|
| Styrelsearvoden | 65 000 | 50 000 |
| Sociala avgifter | 20 423 | 11 468 |
| Summa | 85 423 | 61 468 |

| NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------------------------|-----------|---------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 479 519 | 711 395 |
| Övriga räntekostnader | 1 042 | 21 113 |
| Summa | 1 480 561 | 732 508 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 114 100 055 | 114 100 055 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 114 100 055 | 114 100 055 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -4 910 885 | -4 165 257 |
| Årets avskrivning | -1 141 008 | -745 629 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -6 051 893 | -4 910 885 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 108 048 162 | 109 189 170 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 13 400 000 | 13 400 000 |
| Taxeringsvärde mark | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Summa | 18 400 000 | 18 400 000 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 3 044 867 | 3 044 867 |
| Utgående anskaffningsvärde | 3 044 867 | 3 044 867 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -2 118 535 | -1 814 048 |
| Avskrivningar | -304 488 | -304 487 |
| Utgående avskrivning | -2 423 023 | -2 118 535 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 621 844 | 926 332 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Avräkn skatter o avgifter | 485 658 | 97 158 |
| Momsavräkning | 0 | 1 304 503 |
| Fordringar hos leverantör | 1 000 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordr | 1 250 000 | 3 217 833 |
| Räntekonto hos SBC | 870 487 | 55 115 |
| Klientmedel hos SBC | 0 | 630 827 |
| Summa | 2 607 145 | 5 305 437 |

| NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2024-01-31 | 6,43 % | 4 421 250 | 4 455 000 |
| SEB | 2024-08-30 | 5,84 % | 11 087 000 | 11 171 000 |
| SEB | 2024-08-30 | 5,84% | 9 911 000 | 9 995 000 |
| SEB | | | 0 | 250 000 |
| Summa | | | 25 419 250 | 25 871 000 |
| Varav kortfristig del | | | 25 419 250 | 25 871 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 074 250 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

| INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 775 | 0 |
| El | 39 797 | 0 |
| Uppvärmning | 24 396 | 0 |
| Utgiftsräntor | 157 933 | 92 505 |
| Vatten | 11 318 | 0 |
| Renhållning | 8 116 | 0 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 32 991 | 12 568 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 584 782 | 421 509 |
| Arvoden | 105 000 | 40 000 |
| Summa | 978 108 | 566 582 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 25 000 000 | 25 000 000 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Med start 2024-01-01 tar Avanti Hotel AB över sophämningskostnaderna. Ett lån på cirka 4,4 miljoner omsattes till ny 12 månaders bindning hos SEB, med lägre ränta. Revisorn på Grant Thornton aviserat sin avgång med hänvisning till att Grant Thornton vill koncentrera sin verksamhet till stora och medelstora bolag.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Van Nam Ly
Ordförande

Angela Maria Hamstad
Kassör

Martin Jakub Danèl
Styrelseledamot

Dejan Miljkovic
Ledamot

Rolf Harald Ahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517742129

Dokument

Brf ApartHotel Attaché ÅR 2023

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2024-05-17 12:59:21 CEST (+0200) av Maria
Andrén (MA)

Färdigställt 2024-05-22 15:21:30 CEST (+0200)

Initierare

Maria Andrén (MA)

Simpleko

maria.andren@simpleko.se

Signerare

Angela Maria Hamstad (AMH)

angela.hamstad@notar.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Angela Maria Hamstad"
Signerade 2024-05-17 13:42:09 CEST (+0200)

Van Nam Ly (VNL)

ly_nam@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "van
Nam Ly"
Signerade 2024-05-17 13:05:53 CEST (+0200)

Dejan Miljkovic (DM)

dejan_attache@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DEJAN MILJKOVIC"
Signerade 2024-05-19 09:56:44 CEST (+0200)

Martin Jakub Daněl (MJD)

danmar230@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN JAKUB DANĚL"
Signerade 2024-05-18 15:10:27 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517742129

Rolf Harald Ahlgren (RHA)
rolf.ahlgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLF HARALD AHLGREN"
Signerade 2024-05-20 08:55:44 CEST (+0200)

Clas Håkan Berth Niklasson (CHBN)
clas.niklasson@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLAS NIKLASSON"
Signerade 2024-05-22 15:21:30 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attaché

Org.nr. 769627 - 1993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attaché för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attachés finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attaché för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attaché enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping enligt datum för min elektroniska signatur
Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 15:22

SENT BY OWNER:
Clas Niklasson · 22.05.2024 15:20

DOCUMENT ID:
B1bN-OoQR

ENVELOPE ID:
Hke4W_j70-B1bN-OoQR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attaché 20
23-01-01–2023-12-31.pdf
2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|-----------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------------------------|
| 1. CLAS NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com | Signed Authenticated | 22.05.2024 15:22 22.05.2024 15:21 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1964/06/14) IP: 194.14.78.10 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Ändring av § 2.7, § 3.9, § 6.2,
§ 9.1, § 14.1 och § 15.1

Nuvarande ordalydelse

2.7 § Föreningen utrustar vid upplåtelsen varje bostadsrättslägenhet med möbler och övrigt erforderligt lösöre. Medlemmen har avseende dessa möbler och detta lösöre, ansvar – inklusive kostnadsansvar – för såväl löpande som periodiskt underhåll innefattande utbyte av möbler och övrigt lösöre som tjänat ut till likvärdiga möbler och övrigt lösöre.

Förslag på ny ordalydelse

2.7 § Föreningen utrustar vid upplåtelsen varje bostadsrättslägenhet med möbler och övrigt erforderligt lösöre. **Föreningen** har avseende dessa möbler och detta lösöre, ansvar – inklusive kostnadsansvar – för såväl löpande som periodiskt underhåll innefattande utbyte av möbler och övrigt lösöre som tjänat ut till likvärdiga möbler och övrigt lösöre.

Nuvarande ordalydelse

3.9 § Bostadsrätt upplåten för hotelluthyrning har upplåtits med en i upplåtelseavtalet särskilt reglerad skadeståndsskyldighet med innebörden att om föreningen till följd av bostadsrättsinnehavarens självständiga agerande blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska bostadsrättsinnehavaren fullt ut ersätta föreningen för dess förlorade avdragsrätt

Föreslagen ordalydelse

Hela § 3.9 makuleras

Därefter kommer hela paragraf 3 att omnumreras.

Nuvarande ordalydelse

6.2 § Styrelseledamot/er och eventuella suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Omval av ledamöter kan ske. Ledamot skall vara medlem i föreningen.

Förslag på ny ordalydelse

6.2 § Styrelseledamot/er och eventuella suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Omval av ledamöter kan ske. Ledamot **behöver inte** vara medlem i föreningen.

Ändring av § 2.7, § 3.9, § 6.2,
§ 9.1, § 14.1 och § 15.1

Nuvarande ordalydelse

9.1 § Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast fem veckor före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Förslag på ny ordalydelse

9.1 § Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast **sex** veckor före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Nuvarande ordalydelse

14.1 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet.

Förslag på ny ordalydelse

14.1 ***Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner, vid händelse av skada orsakad under eget bruk av lägenheten, detta inkluderar närståendes nyttjande av lägenheten.*** Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet.

Omnumrering av hela paragraf 14.

Ändring av § 2.7, § 3.9, § 6.2,
§ 9.1, § 14.1 och § 15.1

Nuvarande ordalydelse

15.1 Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Förslag på ny ordalydelse

15.1 Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

15.2 Föreningen ska avsätta XX kronor/procent av årsavgiften, för kollektiv underhåll av rummen.

(kan stämman inte enas om beloppet/procentsatsen till § 15.2, hänskjuts beslutet till styrelsen)