



# ÅRSSTÄMMA BRF OCKUPANTEN

~~~~~  
10 juni kl. 18.30 i lokalen på gården

Efter årsstämman bjuds på lättare förtäring,  
ett glas vin, vatten, öl

VÄLKOMMEN

Styrelsen

BRF Ockupanten

## Medlemmar i Brf Ockupanten kallas till ordinarie årsstämma för 2023

**Stämman hålls den 10 juni kl. 18.30 i lokalen på gården**

Förslag till dagordning vid stämman 2023

1. Stämmans öppnande
2. Dagordningens fastställande
3. Fråga om rätt att närvara på stämman (ombud, bisittare etc.)
4. Val av ordförande för stämman
5. Val av stämmans sekreterare
6. Fastställande av röstlängd
7. 2 justerare tillika rösträknare
8. Stämmans behöriga utlysande
9. Behandling av styrelsens årsredovisning för 2023
10. Revisorernas berättelse
11. Fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet
14. Beslut om arvoden för styrelse och revisor (styrelse 110,000 plus 75,000 att fördela vid särskilt uppdrag till medlem eller ledamot i styrelsen.) Revisor 7,000. Löpnade räkning för auktoriserad revisor. )
15. Val av ledamöter för tid av ett år (lägst 3 och högst 7)
16. Val av ersättare för tid av ett år (lägst 1 och högst 3)
17. Val av revisor för tid av ett år (föreningsvald samt auktoriserad)
18. Val av valberedning, varav en sammankallande
19. Behandling av 3 st. motioner (1 motion av Lars Åberg port 10 ang. låssystemet samt 2 motioner av Rikard och Anita Werner port 12 ang. låssystemet och upprustning av gården )
20. Information om avloppssystemet i fastigheten (relining eller byte avloppssystemet)
21. Övriga frågor
22. Avlutning av stämman

Som medlem kan du lämna fullmakt till annan medlem att företräda dig. Medlem kan ha EN fullmakt.

Efter stämmans slut serveras enkel måltid m. vin, vatten

Alla medlemmar hälsas välkommen till årsstämman

Styrelsen

Brf Ockupanten

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Ockupanten**

Org.nr. 769604-5082

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

| <b>Innehåll</b>          | <b>Sida</b> |
|--------------------------|-------------|
| - förvaltningsberättelse | 2           |
| - resultaträkning        | 6           |
| - balansräkning          | 7           |
| - kassaflödesanalys      | 9           |
| - noter                  | 10          |
| - underskrifter          | 13          |

## Brf Ockupanten

Org.nr. 769604-5082

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen Ockupanten äger mark och fastighet för Mullvaden Första 27. Den fristående byggnaden som finns på gården ägs av brf Ockupanten.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades den 29 april 1999 och registrerades hos Bolagsverket som Brf Ockupanten den 18 juni 1999.

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

Fastigheten såldes av Svenska Bostäder den 21 november 2001 till Brf Ockupanten.

I fastigheten finns 63 lägenheter. Av dessa är 1 (en) hyreslägenheter.

I fastigheten finns också lokaler. Samtliga är uthyrda.

Lokalerna disponeras enl. följande

Port 6: Lokal för brf Ockupanten. Den används för sammanträden, ritningsarkiv samt förvaring av handlingar som är viktiga för bostadsrättsföreningen. Lokalen kan också ställas om till övernattningsrum för gäster hos våra medlemmar.

Port 6: Kontors- och sammanträdeslokaler förhyrda av Hyresgästföreningen (HGF).

Port 6: Utrymme för grovsopor som disponeras av Samfälligheten.

Port 8: Lokal som hyrs av fotvårdsklinik samt lokal som hyrs av musikstudio.

Port 10-12: I bottenvåningen hyrs lokaler av Stockholms Stad för daglig verksamhet.

Port 10-12: På 1 tr. hyrs lokaler för gruppboende av Stockholms stad

Gårdshuset: den västra delen hyrs av Stockholms stad för daglig verksamhet. Den östra delen upplåts till Samfälligheten Mullvaden som tvättstuga samt lokal för återvinningsrum.

#### Medlemsinformation

Under året har 1 ( en ) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt skett

Antal medlemmar vid årets ingång var 90 st.

Antal medlemmar vid årets utgång var 92 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

#### Styrelse

Per Rudin, ordförande, port 10

Thomas Mårtensson, vice ordförande, port 8

Per-Arne Jonsson, kassör, port 6

Catrin Jarl, sekreterare, port 10

Martin Nilsson, ledanot, port 10

Karin Klockhoff, esättare port 12

Stefan Hallberg ersättare, port 8 (fram till 1 november)

Under året har styrelsen hållit 12 (tolv) protokollförda möten.

Per Rudin  
Thomas Mårtensson  
Per-Arne Jonsson  
Catrin Jarl  
Martin Nilsson  
Karin Klockhoff  
Stefan Hallberg

## Brf Ockupanten

Org.nr. 769604-5082

I Samfälligheten Mullvadens styrelse ingår Stefan Hallberg (fram till 1 november)  
Bostadsrättsföreningen Ockupantens firma tecknas av Per Rudin, Thomas Mårtensson och Per-Arne Jonsson, två i förening.

### Revisor

Föreningsvald revisor är Mats Fredriksson, port 12.  
Auktoriserad revisor är Elias Haraldsson, Moore Allegretto Revision AB.

### Valberedning

Lisa Montan, port 6, och Ken Joe Lim, port 12, med Lisa M. som sammankallande.

### Arvoden, ersättningar

Styrelsen har ett arvode på 110 000 kr att inom sig fördela. Ordförande lägger förslag till styrelsen om hur arvodet bör fördelas. Styrelsen kan också, efter beslut på stämma 2017, fördela ytterligare 75 000 kr för extra nedlagt arbetet. Detta kan utföras av styrelse eller av annan inom föreningen.

Den som sköter hemsidan ersätts för faktiskt nedlagt arbete.

### Stämmor

Årsstämman hölls den 31 maj i Dagverksamhetens lokaler. På årsstämman var 18 medlemmar närvarande. Till stämman fanns inga motioner eller skrivelser att behandla.

### Fastigheten

#### Teknisk förvaltning

Bostadsrättsföreningen har avtal med Nordstaden AB om teknisk förvaltning av fastigheten.  
En gång i veckan sker rondering av fastighetsskötare från Nordstaden AB.  
Fel som upptäcks inom fastigheten skall anmälas till Kundservice på Nordstaden AB.

#### Fastighetsförsäkring

Brandkontoret är Brf. Ockupantens försäkringsbolag. Avtalet löper per 1 november.

Varje bostadsrättsinnehavare är skyldig att själv teckna bostadsrättsförsäkring.

#### Underhållsplan

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som så sent som 2021 uppdaterades. Detta gör att styrelsen har en god inblick i när åtgärder bör göras i fastigheten

#### Sopsortering

Under våren startade ombyggnationen av våra soprum. Det blev sopsparation för hushållsavfall samt matavfall. Inledningsvis hade vi mycket besvär med flugor i våra soprum och trappuppgångar. Sophia installerade insektsdödare i resp. soprum. Efter en besvärlig inkörningsperiod fungerar nu sopsystemet väl.

#### Vattenläckor

Under året har ett par vattenläckor uppträtt. En vattenläcka har varit den boende som har åsamkat. Den andra vattenläckan har varit ett trasigt yttertak. Tyvärr kom också vattenläckor i tre lägenheter i samband med radiatorgenomgång.

#### Skalskydd för fastigheten

Låsgruppen har lagt ner ett omfattande arbete för att hitta ett bra system och entreprenör som kan utföra arbetet.

PA 7 28  
Om MJK  
Per-Årne  
ML C)

## Brf Ockupanten

Org.nr. 769604-5082

### Värmesystemet

Värmesystemet har fungerat otillräckligt i fastigheten. I vissa lägenheter har innetemperaturen varit mot 23 grader trots att elementen varit avstängda. I vissa lägenheter har värmen inte fungerat tillfredsställande.

Styrelsen tog beslut om att byta samtliga radiatorventiler. Därigenom kommer vi att få en mycket bättre kontroll på energiförbrukningen i fastigheten. Styrelsens mål är att minska energianvändningen 8-10 procent.

### Fönster mot gården

Samtliga fönster mot gården har inspekterats och dessa kommer att målas och vid behov kittas. Föreningen kommer också att byta samtliga tätningslistor. Detta arbete kommer att ske under våren/sommaren 2024.

### Spolning av stammar i fastigheten

Under våren 2024 har spolning av samtliga avloppstammar skett. I samband med spolningen har styrelsen låtit entreprenören filma delar av rören. Detta för att styrelsen skall få en uppfattning om status på rören. Denna status gör att styrelsen bättre kan planlägga stambyte/relining i fastigheteten. Styrelsen diskuterar främst relining av samtliga avloppsrör. I dagsläget är en sådan kostnad beräknad till c:a 50,000 för varje lägenhet.

### Ekonomi

Bostadsrättsföreningen Ockupanten har via Nordstaden AB ekonomisk förvaltning. I den ekonomiska förvaltningen ingår löpnade bokföring samt avisering om avgifter och hyror. I avtalet ingår också att upprätta årsbokslut. I samband med budget för 2024 höjdes inga avgifter. Föreningens ekonomi kommer noggrant att följas under året. Föreningen har ett lån på 9 mnkr som löper ut 1.12.2024.

Föreningens säte är Stockholm

### Flerårsöversikt

|                                                    | 2023       | 2022      |
|----------------------------------------------------|------------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 5 925 823  | 5 481 137 |
| Res. efter finansiella poster                      | -2 312 704 | -696 972  |
| Res. i % av nettoomsättningen                      | -39,02     | -12,71    |
| Soliditet (%)                                      | 88,73      | 88,16     |
| Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)        | 564        | 524       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 41         | 44        |
| Skuldsättning (kr/kvm)                             | 1 472      | 1 472     |
| Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)    | 1 974      | 1 974     |
| Sparande (kr/kvm)                                  | 328        | 304       |
| Räntekänslighet (%)                                | 3          | 4         |
| Energikostnad (kr/kvm)                             | 217        | 254       |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 4559 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 6116 kvadratmeter.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Handwritten signatures and initials, including 'EHA', 'Mla', 'Ped', and 'M (C)'.

## Brf Ockupanten

Org.nr. 769604-5082

### Förändringar i eget kapital

|                                                          | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Fritt eget<br>kapital |
|----------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång                                  | 68 929 375           | 21 474 936              | 4 187 230                      | -5 454 959            |
| Ökning av insatskapital                                  | 311 665              | 2 838 335               |                                |                       |
| Resultatdisposition enligt beslut av<br>föreningsstämma: |                      |                         |                                |                       |
| Reservering till fond för yttre underhåll                |                      |                         | 742 200                        | -742 200              |
| Årets förlust                                            |                      |                         |                                | -2 312 704            |
| Belopp vid årets utgång                                  | 69 241 040           | 24 313 271              | 4 929 430                      | -8 509 863            |

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens  
förlust

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserad förlust

-6 197 159

årets förlust

-2 312 704

-8 509 863

Styrelsen föreslår

reservering till yttre fond

742 200

i anspråkstagande av fonden

-2 606 292

i ny räkning överföres

-6 645 771

-8 509 863

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande  
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

*Handwritten signatures and initials:*  
ml  
AA/EA  
Jan  
Peder  
10/11

**Brf Ockupanten**

Org.nr. 769604-5082

**RESULTATRÄKNING**

|                                                  | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                        |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 5 925 823                | 5 481 137                |
| Övriga rörelseintäkter                           |     | <u>127 272</u>           | <u>0</u>                 |
|                                                  |     | 6 053 095                | 5 481 137                |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                       |     |                          |                          |
| Reparation och underhåll                         | 3   | -3 454 900               | -882 620                 |
| Drift                                            | 4   | -2 570 200               | -2 794 353               |
| Administrationskostnader                         | 5,6 | -501 086                 | -653 058                 |
| Fastighetsskatt                                  |     | -384 107                 | -379 697                 |
| Avskrivningar                                    |     | <u>-1 495 836</u>        | <u>-1 353 570</u>        |
|                                                  |     | -8 406 129               | -6 063 298               |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | -2 353 034               | -582 161                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 104 230                  | 21 162                   |
| Räntekostnader                                   |     | <u>-63 900</u>           | <u>-135 973</u>          |
|                                                  |     | 40 330                   | -114 811                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | -2 312 704               | -696 972                 |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <u>-2 312 704</u>        | <u>-696 972</u>          |

*Mk*  
*EA*  
*Perin G*  
17/11



**Brf Ockupanten**

Org.nr. 769604-5082

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2023-12-31

2022-12-31

**Summa materiella anläggningstillgångar**

95 006 026

96 717 789

95 006 026

96 717 789

**Summa anläggningstillgångar**

95 006 026

96 717 789

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyres-, avgifts- och kundfordringar

31 004

32 737

Skattekonto

23 695

44

Övriga fordringar

36 420

476 011

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

256 971

325 315

**Summa kortfristiga fordringar**

348 090

834 107

**Kassa och bank**

Kassa och bank

6 036 725

3 554 836

**Summa kassa och bank**

6 036 725

3 554 836

**Summa omsättningstillgångar**

6 384 815

4 388 943

**SUMMA TILLGÅNGAR****101 390 841****101 106 732**

Handwritten signature and initials, possibly including the name 'Peder' and 'Mik'.

**Brf Ockupanten**

Org.nr. 769604-5082

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

93 554 311

90 404 311

Fond för yttre underhåll

4 929 430

4 187 230

**Summa bundet eget kapital**

98 483 741

94 591 541

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-6 197 159

-4 757 987

Årets resultat

-2 312 704

-696 972

**Summa fritt eget kapital**

-8 509 863

-5 454 959

**Summa eget kapital**

89 973 878

89 136 582

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån

8

0

9 000 000

**Summa långfristiga skulder**

0

9 000 000

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

8

9 000 000

0

Leverantörsskulder

638 928

1 127 650

Aktuell skatteskuld

80 658

52 975

Övriga skulder

245 964

21 038

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 451 413

1 768 487

**Summa kortfristiga skulder**

11 416 963

2 970 150

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****101 390 841****101 106 732**

mk  
EH  
Pe Ru  
MC

**Brf Ockupanten**

Org.nr. 769604-5082

**KASSAFLÖDESANALYS**

|                                                                                         | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | 2   | -2 353 034               | -582 161                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |     | 1 495 836                | 1 353 570                |
| Erhållen ränta m.m.                                                                     |     | 104 230                  | 21 162                   |
| Erlagd ränta                                                                            |     | -63 900                  | -135 973                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <hr/> -816 868           | <hr/> 656 598            |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                                |     | -21 918                  | 25 069                   |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                    |     | 507 935                  | -513 608                 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                            |     | -488 722                 | 699 948                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                          |     | -64 465                  | 449 646                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         |     | <hr/> -884 038           | <hr/> 1 317 653          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |     |                          |                          |
| Försäljning av hyresrätter och liknande rättigheter                                     |     | 3 150 000                | 6 135 650                |
| Förvärv av byggnader och mark                                                           |     | 0                        | -2 483 797               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |     | <hr/> 3 150 000          | <hr/> 3 651 853          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |     |                          |                          |
| Amortering långfristiga lån                                                             |     | 0                        | -8 500 000               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |     | <hr/> 0                  | <hr/> -8 500 000         |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                      |     |                          |                          |
| Likvida medel vid årets början                                                          |     | 2 265 962                | -3 530 494               |
| Likvida medel vid årets slut                                                            |     | 3 554 836                | 7 085 330                |
| Kvar att fördela                                                                        |     | 215 927                  | 0                        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     |     | <hr/> <b>6 036 725</b>   | <hr/> <b>3 554 836</b>   |

## Brf Ockupanten

Org.nr. 769604-5082

### NOTER

#### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.(K3)

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

##### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### *Fond för yttre underhåll*

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna årligen göras med ett belopp som motsvarar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

##### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Tillgångarna skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

|                          | Procent/år |
|--------------------------|------------|
| Byggnader                | 1,46%      |
| Hiss                     | 4,00%      |
| Fönster                  | 10,00%     |
| Vatten, rör, ventilation | 2,00%      |

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

#### Noter till resultaträkningen

| Not 2 Nettoomsättning        | 2023             | 2022             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 2 538 115        | 2 376 047        |
| Hysesintäkter bostäder       | 192 398          | 258 043          |
| Hysesintäkter lokaler        | 2 246 198        | 2 024 780        |
| Hysesint garage              | 528 900          | 420 583          |
| Fastighetsskatt              | 228 080          | 228 080          |
| El, värme och vattenavgifter | 150 935          | 132 861          |
| Övriga intäkter              | 41 197           | 40 742           |
|                              | <u>5 925 823</u> | <u>5 481 136</u> |

md  
PA  
Om  
C) Petri  
11/11/11

## Brf Ockupanten

Org.nr. 769604-5082

### NOTER

| <b>Not 3</b> | <b>Reparation och underhåll</b>                  | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|--------------|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
|              | Reparation bostäder, lokaler och material        | 209 752          | 37 542           |
|              | Reparation vatten, värme, ventilation och el     | 227 289          | 46 735           |
|              | Reparation hiss                                  | 111 697          | 28 200           |
|              | Reparation gemensamma utrymmen                   | 197 034          | 518 032          |
|              | Reparation vatten-/försäkringsskador             | 102 536          | 72 850           |
|              | Underhåll gemensamma utrymmen                    | 804 974          | 167 694          |
|              | Underhåll VA/sanitet                             | 427 182          | 0                |
|              | Underhåll ventilation och värmeanläggning        | 573 474          | 0                |
|              | Underhåll tak                                    | 800 962          | 11 567           |
|              |                                                  | <u>3 454 900</u> | <u>882 620</u>   |
| <b>Not 4</b> | <b>Drift</b>                                     | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|              | Fastighetskötsel, städ, snö, övriga avtal        | 322 050          | 337 901          |
|              | Ovk, besiktning och brandskydd                   | 159 533          | 254 620          |
|              | Fastighetsel                                     | 308 921          | 490 868          |
|              | Fjärrvärme                                       | 847 878          | 770 101          |
|              | Vatten                                           | 170 405          | 139 392          |
|              | Sophämtning                                      | 152 195          | 163 558          |
|              | Fastighetsförsäkringar                           | 70 993           | 66 926           |
|              | Samfällighetsavgift                              | 319 600          | 353 665          |
|              | Övriga kostnader                                 | 0                | 3 719            |
|              | Förvaltningsarvode och extra teknisk förvaltning | 218 625          | 213 603          |
|              |                                                  | <u>2 570 200</u> | <u>2 794 353</u> |
| <b>Not 5</b> | <b>Medelantal anställda</b>                      | <b>2023</b>      |                  |
|              | <i>Medelantal anställda</i>                      |                  |                  |
|              | Föreningen har inte haft några anställda.        |                  |                  |
| <b>Not 6</b> | <b>Administrationskostnader</b>                  | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|              | Administrationskostnader                         | 39 667           | 66 229           |
|              | Revisionsarvoden                                 | 22 870           | 20 870           |
|              | Föreningskostnader                               | 28 328           | 20 706           |
|              | Konsultarvoden                                   | 0                | 55 000           |
|              | IT - Data                                        | 279 040          | 274 642          |
|              | Kostnader juridiska åtgärder                     | 0                | 37 500           |
|              | Styrelsearvoden + sociala avgifter               | 125 451          | 172 949          |
|              | Medlemsavgifter                                  | 5 730            | 5 162            |
|              |                                                  | <u>501 086</u>   | <u>653 058</u>   |

MH  
EK  
PePn  
C) MH

**Brf Ockupanten**

Org.nr. 769604-5082

**NOTER****Noter till balansräkningen**

| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>          | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 110 095 175       | 107 611 378       |
| Förändring under året                    | -215 927          | 2 483 797         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 109 879 248       | 110 095 175       |
| Ingående avskrivningar                   | -13 377 386       | -12 023 816       |
| Årets avskrivningar                      | -1 495 836        | -1 353 570        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -14 873 222       | -13 377 386       |
| Utgående redovisat värde                 | 95 006 026        | 96 717 789        |
| <br>                                     |                   |                   |
| Redovisat värde byggnader                | 62 621 147        | 64 332 910        |
| Redovisat värde mark                     | 32 384 879        | 32 384 879        |
|                                          | 95 006 026        | 96 717 789        |

Det minskade anskaffningsvärdet under året är bidrag för laddstolpar som föreningen fått.

**Taxeringsvärde**

|                                              |             |             |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 247 400 000 | 247 400 000 |
| varav byggnader:                             | 85 000 000  | 85 000 000  |

| <b>Not 8 Fastighetslån</b>                                                                                                                     | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek 0,71% 2024-12-01                                                                                                                  | 9 000 000         | 9 000 000         |
| Lån som ska omförhandlas under 2024 är lån till beloppet 9 000 000 och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen. |                   |                   |

**Övriga noter**

| <b>Not 9 Ställda säkerheter</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 42 000 000        | 42 000 000        |

MLK  
ETA  
CJ Petrus  
MLC

## Brf Ockupanten

Org.nr. 769604-5082

### NOTER

#### Not 10 Definition av nyckeltal

##### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

##### Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

##### Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

##### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

##### Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

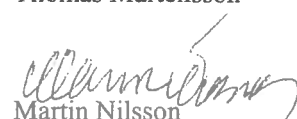
Stockholm


15/5 2024

  
Per Rudin

  
Thomas Mårtensson


  
Per-Arne Jonsson


  
Martin Nilsson

  
Catrin Jarl

Vår revisionsberättelse har lämnats den

16/5. 2024

  
Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor

  
Mats Fredriksson  
Förtroendevald

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ockupanten, org.nr 769604-5082

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 på fel.

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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.



- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

#### **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 år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

*MR*  
*EJA*

### 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:

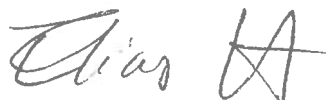
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningsskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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.

Stockholm den 2024-05-16



Elias Haraldsson

Auktoriserad revisor



Mats Fredriksson

Förtroendevald revisor