



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Brf Båtsmannen Större nr 4

Årsredovisning 2023



rkeA-MjdXA-ryeffoumA

Årsredovisning för
Brf Båtsmannen Större nr 4
769608-9791

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

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-6 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8-9 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11-15 |
| Noter till resultaträkning | 12-14 |
| Övriga noter | 16 |
| Underskrifter | 17 |

Styrelsen för Brf Båtsmannen Större 4 (769608-9791) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-28. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Båtsmannen Större 4 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Folkungag 82,84/Södermannag 8 / Folkungagatan 82,84 / Folkungagatan 82-84 / Södermannagatan 8. Båtsmannen Större 4 byggdes år 1914.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2058-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 45 | Lägenheter, bostadsrätt | 2 563 |
| 2 | Lägenheter, hyresrätt | 108 |
| 1 | Lokaler, bostadsrätt | 0 |
| 4 | Lokaler, hyresrätt | 930 |

Hyresgäster i lokaler: Garlic & Rock AB, Voodoooroom AB samt Bilservice på Södermalm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-16. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn | Roll |
|--|------------|
| Håkan Österholm | Ordförande |
| Cassandra Solback | Ledamot |
| Joachim Erlandsson (f.o.m. 2023-05-16) | Ledamot |
| Isa Larsson (f.o.m. 2023-05-16) | Ledamot |
| Regina Svensson | Ledamot |
| Magnus Eriksson | Ledamot |
| Ebba Loveland (t.o.m. 2023-05-16) - | - |
| Svante Hellberg (t.o.m. 2023-05-16) | - |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Eriksson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Katarina Nyberg.

Valberedningen har utgjorts av Charlotte Lindberg och Katinka Holst Tenje.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År | Åtgärd |
|-------|--|
| 2023- | Ny elcentral till en av lokalerna som hyrs ut |
| 2023- | Ventilationssystem installerat i en av lokalerna som hyrs ut |
| 2022- | Ytskikt i samtliga trapphus (målning) |
| 2021- | Nya dörrar till gården installerades |
| 2021- | Ny styrcentral för värmesystemet |
| 2020- | Förbättrad taksäkerhet för att uppfylla gällande krav |
| 2020- | Bastu i anslutning till föreningslokal renoverad |
| 2020- | Åtgärder för ökad elsäkerhet i allmänna utrymmen |
| 2020- | Automatisk råttfälla från Anticimex installerad i utgående avloppstam |
| 2020- | Ny torktumlare i tvättstugan |
| 2019- | Nytt system för avisning av tak och hängrännor |
| 2019- | Stamspolning och besiktning av relinade stammar |
| 2017- | Föreningslokal iordningsställd i källaren Södermannagatan 8. |
| 2015- | Hissen helrenoverad (Folkungagatan 84) |
| 2014- | Fasad, fönster och dörrar tillhörande restaurangen Taste of Vietnam renoverade/utbytta |
| 2014- | Innergården renoverad och ombyggd |
| 2013- | Soprum renoverat |
| 2013- | Avloppstammar i samtliga lokaler som Taste of Vietnam hyr utbytta |
| 2012- | Bredband via fiber installerat |
| 2012- | Nytt plåttak, Etapp 2 ”högdelen” |
| 2011- | Nya el stigar och el centraler till samtliga lägenheter |
| 2011- | Trapphus renoverat |
| 2011- | Nya balkonger installerade mot innergården |
| 2010- | Tvättstuga renoverad med nya maskiner |
| 2010- | Avloppsstammar i källare utbytta |
| 2010- | Avloppsstammar relinade mellan våning 1 och 6, |
| 2010- | Nya burar till förrådsutrymmen |
| 2010- | Säkerhetsdörrar installerade |
| 2010- | Nytt plåttak, Etapp 1 ”lågdelan” |
| 2009- | Ny undercentral med anslutning till fjärrvärme, |

2009- Nya ytterdörrar Folkungagatan 82 & 84

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-04-01 med 5 procent.

Under 2024 år genomförs 5% avgiftshöjning f.o.m. 2024-01-01. Inga ytterligare avgiftshöjningar är beslutade.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 68 st. Under året har 0 tillkommit samt 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 67 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp | Leverantör |
|--------------------------------|---|
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Fastighetsförvaltning | Delagott AB (ny kontaktperson Mikael Hokka) |
| Trappstädning | Skura AB |
| Tak (underhåll och snöröjning) | Norrmalms Plåtslageri |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Trapphusreoveringen färdigställdes. Arbetskostnaderna är fördelade på verksamhetsår 2022 och 2023.
- Avgiftshöjning från och med 2023-04-01
- Stamspolning i hela fastigheten
- Återkommande problem med värmeförsörjningen i vissa delar av huset åtgärdades genom justering av värmecentralen och installation av nya cirkulationspumpar på berörda delar av huset
- Justering av gångjärn på lägenhetsdörrar som tenderat att kärva/gå i baklås
- Fortsatta diskussioner samt åtgärder har vidtagits för att minska störningsproblematiken från Garlic & Shots. Likaså när det gäller kontinuerligt sena inbetalningar av hyran, samt nedskräpning i trapphuset.
- Påbörjar arbete av ny utrymningsväg från föreningslokalen, via bilverkstaden och ut på gatan. Detta för att få tillstånd att mer än 50 personer får vistas i lokalen (med förbättrade nödutgångar gäller max 150 personer).
- Arbetet för godkänt bygglov av gallergrind ("Grönmärkt hus") på Södermannagatan 8 har fortflöpt.
- I och med de nya reglerna för matavfall i Stockholms stad har föreningen börjat att matsortera.
- Luftrenare i källaren på Folkungagatan 84 har installerats och ny skyltning av förråd i källare samt på vind har genomförts.
- Kylaggregaten på innergården har byggts in.
- Rensning av ventilation i gemensamma utrymmen i 82:an, samt byte av ventilations-trumma.
- Städning av hisschakt.
- Kompletteringsinköp av porcelin samt bestick till föreningslokalen.
- Partiellt stambyte i samband med medlemsreovering.
- Ersatt porthandtag på Folkungagatan 84 på grund av stöld.
- Genomförande av förinställd volymreglering av ljudanläggningen i föreningslokalen, efter klagomål

från grannfastigheterna.

- Två balkonger har byggts på Folkungagatan 84.
- Byte av kallvattenstam hos tatueringsfirman (andrahands hyresgäst) på Södermannagatan 8.
- Justering av innergårdsdörrar.
- Byte av ljusarmaturer till LED i föreningens gemensamma utrymmen.
- OVK-besiktning hos bilverkstaden - ej godkänt resultat.
- Påbörjat arbete kring avsaknad anslutning till TV via Tele2, i ett par lägenheter.
- OVK-inspektion av så kallade "2:or", under föreningens ansvar, för genomförande av åtgärder under Q1 2024.
- Större ventilationsarbete, samt OVK, utförd hos tatueringsfirman.
- Städ- och fixardagarna ägde ägt rum den 23 april och 29 oktober.
- Styrelsen antog i december en budget för 2024. I budgeten räknar styrelsen med ett resultat på -258 000 kr.

Vattenskador:

- Vattenskada på Folkungagatan 84, två våningsplan.
- Vattenskada i köket på Voodoo Room.
- Vattenläcka på Södermannagatan 8 efter att avloppsstam gått isär.
Läcka i yttertak på vinden.

-Generell problematik med fakturering genom Fastighetsägarna - felfakturering, felutskick av avier samt avsaknad rapportering av inbetalningar.

-Problem med myror i soprummet, 82:ans- och 8:ans trapphus samt i två lägenheter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Påbörjat arbete för reklamation av trapphusmålning, på grund av färg som lossnat samt ändrat färg.
- Uppsägning av hyreskontrakt (för en av två hyresgäster) på grund av dödsfall. Arbete för kommande försäljning är påbörjad.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora engångskostnader utöver budgeterade kostnader. Långsiktigt räknar styrelsen med att finansiera föreningen med en kombination av sparande och avgiftshöjningar samt sänkta räntekostnader då delar av intäkterna från försäljning av hyresrätt ombildad till bostadsrätt skall användas för att amortera föreningens lån.

Ekonomi

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr) | 3 064 | 2 915 | 2 881 | 2 817 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -156 | -607 | 324 | -305 |
| Soliditet (%) | 80,3 | 80,3 | 80,2 | 80,2 |

Nyckeltal

| | |
|--|-------|
| Årsavgift per kvm BR-yta (tkr) | 498 |
| Skuldsättning per kvm totalyta (tkr) | 4 277 |
| Sparande per kvm totalyta (tkr) | 168 |
| Räntekänslighet (%) | 12% |
| Energikostnad per kvm totalyta (tkr) | 203 |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta | 5 868 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 42% |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems -insatser | Upp- låtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 66 708 285 | 3 863 229 | 225 945 | -5 844 711 | -607 055 | 64 345 694 |
| <i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i> | | | | | | |
| Förändring av fond för yttre underhåll | | | 161 400 | -161 400 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -607 054 | 607 055 | |
| Årets resultat | | | | | -156 457 | -156 457 |
| Belopp vid årets utgång | 66 708 285 | 3 863 229 | 387 345 | -6 613 165 | -156 457 | 64 189 237 |

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 613 165 |
| Årets resultat | <u>-156 457</u> |
| Totalt | -6 769 622 |
| | |
| Avsättning till yttre fond | 386 400 |
| Uttag ur yttre fond | -255 524 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-6 900 498</u> |
| Summa | -6 769 622 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 063 553 | 2 914 912 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 99 082 | 191 063 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 162 635 | 3 105 975 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 4 | -2 385 561 | -2 916 669 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -18 083 | -62 451 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -75 084 | -18 785 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -509 796 | -509 826 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 988 524 | -3 507 731 |
| Rörelseresultat | | 174 111 | -401 756 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 10 000 | 11 500 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 40 310 | 5 175 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -380 877 | -221 974 |
| Summa finansiella poster | | -330 567 | -205 299 |
| Resultat efter finansiella poster | | -156 456 | -607 055 |
| Resultat före skatt | | -156 456 | -607 055 |
| Årets resultat | | -156 457 | -607 055 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 76 920 481 | 77 417 905 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 8 | <u>24 980</u> | <u>37 352</u> |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 76 945 461 | 77 455 257 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>76 945 461</u> | <u>77 455 257</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 126 771 | 129 832 |
| Övriga fordringar | | 33 954 | 21 296 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>46 674</u> | <u>52 139</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 207 399 | 203 267 |
| <i>Kassa och bank</i> | 9 | | |
| Kassa och bank | | <u>2 769 604</u> | <u>2 460 623</u> |
| Summa kassa och bank | | 2 769 604 | 2 460 623 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 977 003</u> | <u>2 663 890</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>79 922 464</u> | <u>80 119 147</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 70 571 514 | 70 571 514 |
| Fond för yttre underhåll | | 387 345 | 225 945 |
| Summa bundet eget kapital | | 70 958 859 | 70 797 459 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -6 613 165 | -5 844 711 |
| Årets resultat | | -156 457 | -607 055 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 769 622 | -6 451 766 |
| Summa eget kapital | | 64 189 237 | 64 345 693 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 4 200 367 | 9 380 367 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 200 367 | 9 380 367 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfr skuld | 10 | 10 857 979 | 5 784 983 |
| Leverantörsskulder | | 414 961 | 100 907 |
| Övriga skulder | | 52 946 | 21 738 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 206 974 | 485 459 |
| Summa kortfristiga skulder | | 11 532 860 | 6 393 087 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 79 922 464 | 80 119 147 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 174 110 | -401 756 |
| Avskrivningar | 509 796 | 509 826 |
| Erlagd ränta och ränteintäkter | -330 567 | -205 299 |
| | <u>353 339</u> | <u>-97 229</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 353 339 | -97 229 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar | 3 061 | -20 559 |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar | -7 194 | -16 701 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder | 314 054 | -157 247 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder | -247 275 | -1 824 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 415 985 | -293 560 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -107 004 | -107 184 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -107 004 | -107 184 |
| Årets kassaflöde | 308 981 | -400 744 |
| Likvida medel vid årets början | 2 460 623 | 2 861 367 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 769 604 | 2 460 623 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

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

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

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

Energikostnad

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Skatt

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

Anläggningstillgångar

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

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>avskr / år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-------------------|---------------------|
| Byggnad | 114 år | (114 år) |
| Ombyggnad | 114 år | (114 år) |
| Byggnadsinventarier | 114 år | (114 år) |
| Markanläggning | 30 år | (30 år) |
| Maskiner | 20% | (20%) |
| Installationer | 10% | (10%) |

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|-------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 276 881 | 1 223 894 |
| Hyror | 1 786 672 | 1 691 018 |
| | 3 063 553 | 2 914 912 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | | |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Försäkringsersättning | 34 030 | 35 678 |
| Överlåtelseavg- & pantsättningsavgift | 6 289 | 17 331 |
| Övrigt | 58 763 | 138 054 |
| Summa | 99 082 | 191 063 |

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift

| | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 63 340 | 77 569 |
| Städning | 129 765 | 107 386 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 46 583 | 36 148 |
| Skadedjur | 24 027 | 7 924 |
| Trädgårdsskötsel | 5 213 | 13 858 |
| Snöröjning | 2 975 | 2 969 |
| Reparationer | 501 287 | 345 040 |
| El | 76 372 | 103 005 |
| Uppvärmning | 507 467 | 430 470 |
| Vatten | 130 725 | 106 019 |
| Sophämtning | 76 333 | 65 698 |
| Försäkringspremie | 93 629 | 86 264 |
| Fastighetsavgift bostäder | 71 505 | 68 355 |
| Fastighetsskatt lokaler | 138 000 | 138 000 |
| Övriga fastighetskostnader | 79 569 | 34 629 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 74 309 | 81 500 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 87 024 | 82 327 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 1 256 | 11 127 |
| Panter och överlåtelser | 8 390 | 20 229 |
| Teknisk förvaltning utöver avtal | 505 | |
| Juridiska åtgärder | - | 63 585 |
| Övriga externa tjänster | 11 762 | 10 993 |
| | <u>2 130 036</u> | <u>1 893 095</u> |

Underhåll

| | | |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| Måln. trapphus & ren.vädringsfönster | - | 753 465 |
| VA/Sanitet | - | 172 339 |
| Ventilation | 122 602 | - |
| Stambyte | 78 380 | - |
| Lås | - | 42 746 |
| 3 nya portar | 29 746 | - |
| Fönster målning | - | 41 001 |
| Balkonger | 24 797 | - |
| Ny ramp | - | 14 023 |
| | <u>255 525</u> | <u>1 023 574</u> |

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

2 385 561 2 916 669

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 1 574 | 53 |
| Konsultarvode | - | 46 398 |
| Revisionsarvode | 16 509 | 16 000 |
| Summa | <u>18 083</u> | <u>62 451</u> |

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

| | | |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 57 142 | 14 285 |
| Sociala kostnader | 17 942 | 4 500 |
| | <u>75 084</u> | <u>18 785</u> |

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Byggnad | 32 822 643 | 32 822 643 |
| -Ombyggnad | 9 393 329 | 9 393 329 |
| -Gård | 3 015 737 | 3 015 737 |
| -Byggnadsinventarier | 1 622 091 | 1 622 091 |
| -Mark | 36 569 837 | 36 569 837 |
| | <u>83 423 637</u> | <u>83 423 637</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -6 005 732 | -5 508 308 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -497 424 | -497 424 |
| | <u>-6 503 156</u> | <u>-6 005 732</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 76 920 481 | 77 417 905 |
| | | |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 40 000 000 | 40 000 000 |
| Mark | 88 800 000 | 88 800 000 |
| | <u>128 800 000</u> | <u>128 800 000</u> |
| | | |
| Bostäder | 115 000 000 | 115 000 000 |
| Lokaler | 13 800 000 | 13 800 000 |
| | <u>128 800 000</u> | <u>128 800 000</u> |

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 226 183 | 226 183 |
| | <u>226 183</u> | <u>226 183</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -188 831 | -176 429 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -12 372 | -12 402 |
| | <u>-201 203</u> | <u>-188 831</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 24 980 | 37 352 |

Not 9 Kassa och bank

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken affärskonto | 785 | 2 335 |
| Handelsbanken e-kapitalkonto | 352 530 | 346 033 |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | <u>2 416 289</u> | <u>2 112 255</u> |
| Summa | 2 769 604 | 2 460 623 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Lånegivare | Konvertering/ Slutbetalning | Ränta 31/12 | Skuldbelopp 2023-12-31 | Amotering | Skuldbelopp 2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|
| Stadshypotek | 2024-03-01 | 0,83% | 5 180 000 | -60 000 | 5 240 000 |
| Stadshypotek | 2025-03-30 | 2,35% | 4 200 367 | -47 004 | 4 247 371 |
| Stadshypotek | 2024-02-19 | 5,3% | 2 677 979 | | 2 677 979 |
| Stadshypotek | 2024-03-01 | 5,1% | <u>3 000 000</u> | | <u>3 000 000</u> |
| | | | 15 058 346 | -107 004 | 15 165 350 |
| Långfristig del | | | 4 200 367 | | 9 380 367 |
| Kortfristig del = Planerad amortering | | | 107 004 | | 107 004 |
| Kortfristig del | | | <u>10 750 975</u> | | <u>5 677 979</u> |
| | | | 15 058 346 | | 15 165 350 |

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

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 21 000 000 | 21 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 21 000 000 | 21 000 000 |

Not 12 Eventualförpliktelser

| | | |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Övriga eventualförpliktelser | <u>Inga</u> | <u>Inga</u> |
| Summa eventualförpliktelser | | |

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2024

Håkan Österholm

Isa Larsson

Regina Svensson

Cassandra Solback

Joachim Erlandsson

Magnus Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

Resultaträkning

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

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





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

Noter – tilläggsupplysningar

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

Panter och eventalförpliktelser

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

Revisionsberättelse

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





Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 06:09

SENT BY OWNER:

Katarina Nyberg · 20.05.2024 12:12

DOCUMENT ID:

ryeffoumA

ENVELOPE ID:

rkeA-MjdXA-ryeffoumA

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 inkl förvaltningsberättelsen - 07355.pdf

21 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| CASSANDRA SOLBACK love_te_quiero@hotmail.com | Signed Authenticated | 20.05.2024 12:35 20.05.2024 12:34 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1986/02/10) IP: 94.255.216.179 |
| Rolf Håkan Österholm hakan.osterholm@gmail.com | Signed Authenticated | 20.05.2024 12:57 20.05.2024 12:57 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1968/12/05) IP: 80.217.132.100 |
| Joachim Erlandsson undibaundi@gmail.com | Signed Authenticated | 20.05.2024 13:20 20.05.2024 13:16 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1965/06/24) IP: 88.131.111.162 |
| Mia Regina Svensson svenssonregina@gmail.com | Signed Authenticated | 20.05.2024 13:39 20.05.2024 13:39 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1976/12/31) IP: 217.213.130.119 |
| ISA LARSSON isa.filippa.elsa@gmail.com | Signed Authenticated | 20.05.2024 13:49 20.05.2024 13:49 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 2002/07/12) IP: 94.191.136.240 |
| Magnus Eriksson magnus.eriksson@aventuret.com | Signed Authenticated | 20.05.2024 14:59 20.05.2024 14:53 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1978/12/19) IP: 94.255.216.12 |
| KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se | Signed Authenticated | 21.05.2024 06:09 21.05.2024 06:09 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1978/10/18) IP: 4.223.159.64 |

* 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