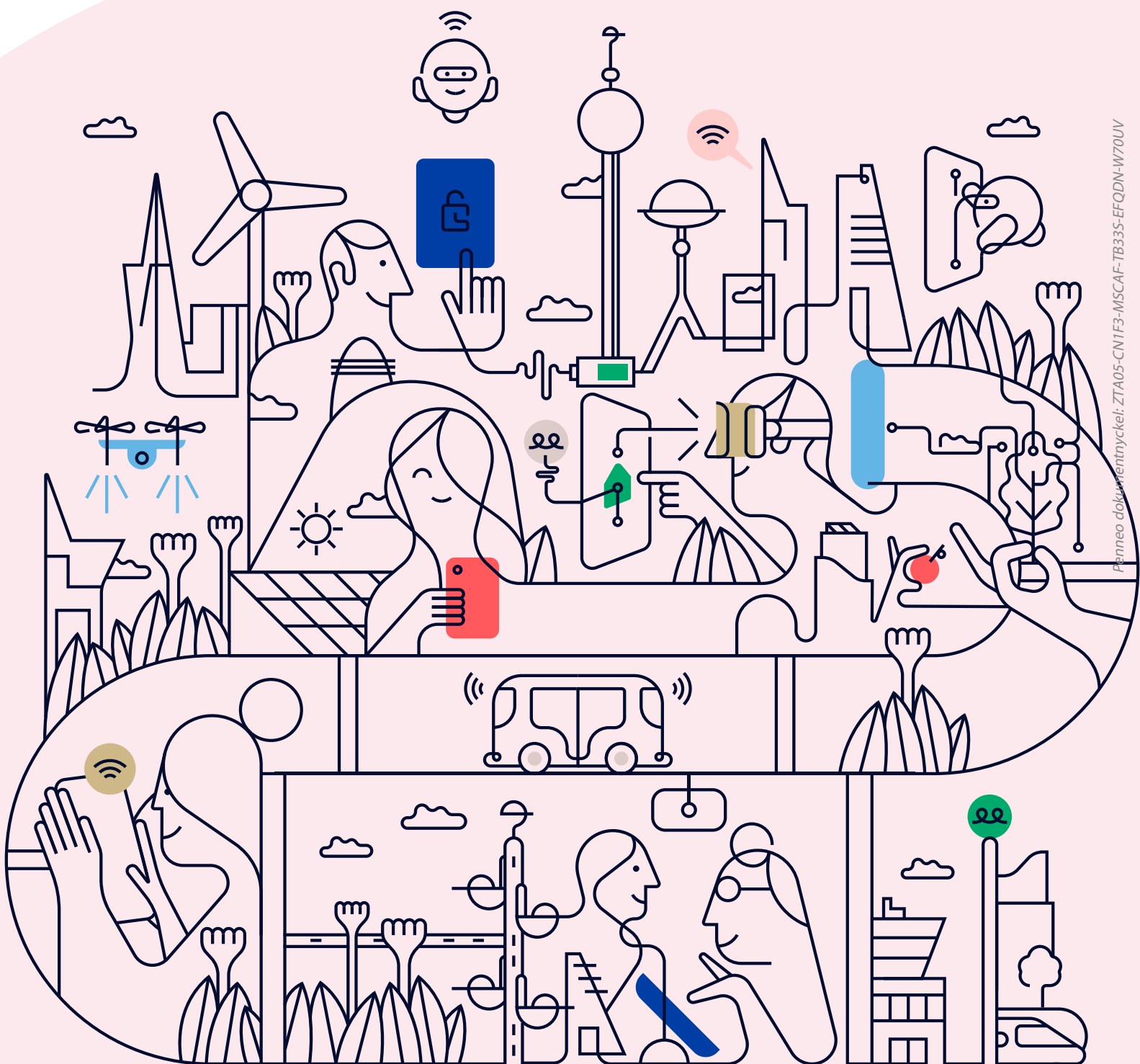




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Solsidan 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2009-05-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| RÄVEN 12             | 1920    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1897 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen upplåter 16 st lägenheter och en lokal som bostadsrätt om totalt 1 687 kvm. Byggnadernas totalyta är 1687 kvm, varav 120 kvm utgör lokalyta.

### Styrelsens sammansättning

Maria Freimuth-Buchtele      Ordförande

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Fredrik Bergström      | Styrelsesuppleant |
| Cajsa Fock             | Styrelsesuppleant |
| Susanne Dahlborg       | Styrelseledamot   |
| Henrik Andersson       | Styrelseledamot   |
| Yazdan Jazayeri Gilani | Styrelseledamot   |

### Valberedning

Ingrid Ödman

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Bengt Ivar Beergrehn    Revisor  
Dag Hasslegren        Intern revisor    Avflyttad 2024-01-15

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering del av tak
- 2022** ● Byte till säkerhetsdörrar  
● Byte av entrématta  
● Spolning och filmning av stammar
- 2021** ● Renovering av dagvattenbrunn på gården
- 2020** ● Värmeanläggning byte pump - pump bytt  
● Fiberanslutning till samtliga lägenheter - Fiber ingår numera i årsavgiften
- 2019** ● Målning, trapphus gård  
● Lagning, fasad och friser  
● Renovering av fönster  
● Utfasning Gas/Uppdragn av 3-fas till 2 lägh.
- 2018** ● Renovering av vägg, Tvättstuga - Omkakling  
● Målning av yttertak  
● Stor service / Hiss
- 2017** ● Renovering av elkablage, gårdshus - Gammalt kablage fr 30-talet
- 2016-2017** ● Renoivering av entré och portar  
● Reparation av vattenskada - Försäkringsärende
- 2016** ● Spolning och inspektion av avloppsstammar - Ev åtgärder inom 2 år  
● Renovering av elcentral - Inkl styrning av belysning
- 2013** ● Lagning av stuckaturen på ytterfasad - I samband med att en del av stuckaturen sprack och föll ner.
- 2012** ● Lagning av takfris mot gatan  
● Renovering av gård - Ny beläggning samt växter
- 2011** ● Installation av nya värmekablar på tak

- 2010** ● Tätning av röckanaler - Både gårds och gathus
- 2007** ● Nya balkonger - Nya balkonger
- 1995** ● Omläggning av tak - på Trädgårdshuset  
Omputsning av fasad - på Trädgårdshuset  
Renovering av portik - Målning av Entrédörr samt trapphus gathuset återstår

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Takrenovering

#### Avtal med leverantörer

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Takrenovering | Karlaplans plåtslageri AB |
| Takrenovering | Bygglandia AB             |
| Takrenovering | Technoresolut AB          |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningen har renoverat ca 25% av taket på grund av en läcka som inträffade i början av året 2023.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 082 955  | 1 083 132  | 1 075 400  | 1 050 965  |
| Resultat efter fin. poster                         | -421 998   | 196 002    | 21 244     | 1 177      |
| Soliditet (%)                                      | 14         | 21         | 22         | 22         |
| Yttre fond                                         | 1 052 973  | 916 699    | 780 965    | 686 900    |
| Taxeringsvärde                                     | 90 489 000 | 90 489 000 | 62 710 000 | 62 710 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 628        | -          | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 89,1       | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 2 372      | 2 372      | 1 742      | 1 743      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 2 204      | 2 207      | 1 618      | 1 619      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -154       | 180        | 69         | 50         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 12         | 14         | 14         | 9          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 179        | 140        | 137        | 133        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 21         | 17         | 16         | 15         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 212        | 172        | 168        | 157        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,58       | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 3,46       | -          | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

Upplysning vid förlust

Förlusten beror på tillfälliga oväntade kostnader som vattenskada på taket samt i separata lägenheter relaterat till ombyggnationen av vindsvåningen. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 15% från mars 2024 och kommer under 2024 se över föreningens fortsatta ekonomi.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31      |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Inträdesavgifter         | 1 290 000        | -                                            | -                               | 1 290 000       |
| <b>Insatser</b>          | 453 465          |                                              |                                 | 453 465         |
| Upplåtelseavgifter       | 1 823 630        | -                                            | -                               | 1 823 630       |
| Fond, yttre<br>underhåll | 916 699          | -                                            | 136 274                         | 1 052 973       |
| Balkongfond              | 118 867          | -                                            | -                               | 118 867         |
| Balanserat resultat      | -3 711 687       | 196 002                                      | -136 274                        | -3 651 959      |
| Årets resultat           | 196 002          | -196 002                                     | -421 998                        | -421 998        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>1 086 976</b> | <b>0</b>                                     | <b>-421 998</b>                 | <b>-664 977</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:             |                   |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 515 685        |
| Årets resultat                                                     | -421 998          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -136 274          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-4 073 957</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                   |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas                            | 21 011            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-4 052 946</b> |

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

Penneo dokumentnyckel: ZTA05-CN1F3-MSCAF-TB335-EFQDN-W70UW



## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 082 955         | 1 083 132         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 124 671           | 213 773           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 207 626</b>  | <b>1 296 904</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 199 730        | -719 836          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -199 615          | -243 713          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -140 424          | -107 891          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 539 769</b> | <b>-1 071 440</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-332 143</b>   | <b>225 464</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 6 212             | 2 697             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -96 068           | -32 159           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-89 855</b>    | <b>-29 462</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-421 998</b>   | <b>196 002</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-421 998</b>   | <b>196 002</b>    |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnad och mark                               | 11, 18 | 4 024 285        | 4 149 265        |
| Pågående projekt                               | 13, 18 | 570 383          | 0                |
| Maskiner och inventarier                       | 12     | 53 845           | 69 637           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>4 648 514</b> | <b>4 218 902</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 14     | 200              | 200              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>200</b>       | <b>200</b>       |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>4 648 714</b> | <b>4 219 102</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 31 590           | 56 753           |
| Övriga fordringar                              | 15     | 233 618          | 923 488          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>265 208</b>   | <b>980 241</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                 |        | 165              | 165              |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>165</b>       | <b>165</b>       |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>265 373</b>   | <b>980 406</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>4 914 087</b> | <b>5 199 508</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Inträdesavgifter                             |     | 1 290 000         | 1 290 000         |
| Medlemsinsatser                              |     | 2 277 095         | 2 277 095         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 052 973         | 916 699           |
| Balkongfond                                  |     | 118 867           | 118 867           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>4 738 935</b>  | <b>4 602 661</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -3 651 959        | -3 711 687        |
| Årets resultat                               |     | -421 998          | 196 002           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-4 073 958</b> | <b>-3 515 685</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>664 977</b>    | <b>1 086 976</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
|                                              | 18  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 2 082 000         | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>2 082 000</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
|                                              | 18  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 1 635 375         | 3 723 875         |
| Leverantörsskulder                           |     | 144 410           | 106 277           |
| Skatteskulder                                |     | 20 141            | 10 792            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 78 042            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 289 141           | 271 588           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 167 109</b>  | <b>4 112 532</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>4 914 087</b>  | <b>5 199 508</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2023            | 2022              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-332 143</b> | <b>225 464</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 140 424         | 107 891           |
|                                                                                 | <b>-191 719</b> | <b>333 355</b>    |
| Erhållen ränta                                                                  | 6 212           | 2 697             |
| Erlagd ränta                                                                    | -78 515         | -32 109           |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-264 021</b> | <b>303 942</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 19 995          | -26 319           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 125 524         | 83 820            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-118 502</b> | <b>361 443</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -570 036        | -1 085 508        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-570 036</b> | <b>-1 085 508</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 0               | 10 626            |
| Upptagna lån                                                                    | 0               | 1 000 000         |
| Amortering av lån                                                               | -6 500          | -6 500            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-6 500</b>   | <b>1 004 126</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-695 038</b> | <b>280 061</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>920 985</b>  | <b>640 923</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>225 947</b>  | <b>920 985</b>    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Solsidan 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Byggnad                  | 1 - 10 % |
| Maskiner och inventarier | 5 - 20 % |
| Fastighetsförbättringar  | 10 %     |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2023             | 2022             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 984 056          | 984 049          |
| Årsavgifter lokaler     | 91 352           | 91 350           |
| Dröjsmålsränta          | 195              | 0                |
| Pantsättningsavgift     | 2 100            | 7 728            |
| Överlåtelseavgift       | 5 252            | 0                |
| Öres- och kronutjämning | 0                | 4                |
| <b>Summa</b>            | <b>1 082 955</b> | <b>1 083 132</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2023           | 2022           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fakturerade kostnader | 0              | 4 248          |
| Elstöd                | 3 561          | 0              |
| Övriga intäkter       | 0              | 209 525        |
| Försäkringsersättning | 121 110        | 0              |
| <b>Summa</b>          | <b>124 671</b> | <b>213 773</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2023           | 2022           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 51 279         | 63 624         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 82 457         | 1 574          |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 0              | 6 420          |
| Städning enligt avtal               | 52 800         | 44 800         |
| Hissbesiktning                      | 8 506          | 0              |
| Myndighetstillsyn                   | 84 188         | 8 507          |
| Gårdkostnader                       | 0              | 1 263          |
| Sophantering                        | 7 249          | 8 007          |
| Snöröjning/sandning                 | 5 813          | 0              |
| Serviceavtal                        | 0              | 12 431         |
| Förbrukningsmaterial                | 315            | 3 006          |
| <b>Summa</b>                        | <b>292 606</b> | <b>149 631</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2023           | 2022           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförbättringar     | 34 500         | 0              |
| Installationer              | 3 050          | 0              |
| Tvättstuga                  | 0              | 1 595          |
| Trapphus/port/entr          | 0              | 2 388          |
| VVS                         | 70 205         | 56 148         |
| Elinstallationer            | 0              | 1 516          |
| Hissar                      | 89 791         | 10 831         |
| Vattenskada                 | 118 530        | 3 319          |
| Skador/klotter/skadegörelse | 14 308         | 32 352         |
| <b>Summa</b>                | <b>330 384</b> | <b>108 149</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                     | 2023          | 2022     |
|---------------------|---------------|----------|
| Gemensamma utrymmen | 21 011        | 0        |
| <b>Summa</b>        | <b>21 011</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 20 621         | 24 075         |
| Uppvärmning             | 301 521        | 236 529        |
| Vatten                  | 36 252         | 28 997         |
| Sophämtning/renhållning | 18 891         | 8 439          |
| <b>Summa</b>            | <b>377 285</b> | <b>298 040</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 77 127         | 67 067         |
| Bredband               | 22 236         | 22 236         |
| Fastighetsskatt        | 79 081         | 74 713         |
| <b>Summa</b>           | <b>178 444</b> | <b>164 016</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2023           | 2022           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 1 315          | 1 691          |
| Tele- och datakommunikation                        | 0              | 159            |
| Juridiska åtgärder                                 | 63 113         | 64 225         |
| Inkassokostnader                                   | 940            | 925            |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0              | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 30 250         | 26 875         |
| Fritids och trivselkostnader                       | 0              | 325            |
| Föreningskostnader                                 | 1 273          | 450            |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 74 266         | 72 193         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 7 352          | 0              |
| Pantsättningskostnad                               | 6 304          | 0              |
| Korttidsinventarier                                | 839            | 0              |
| Administration                                     | 2 098          | 32 455         |
| Konsultkostnader                                   | 7 375          | 39 995         |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 4 490          | 4 420          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>199 615</b> | <b>243 713</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023          | 2022          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 96 045        | 32 159        |
| Dröjsmålsränta               | 23            | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>96 068</b> | <b>32 159</b> |



| <b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 6 545 294         | 5 514 891         |
| Årets inköp                                   | 0                 | 1 030 403         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>6 545 294</b>  | <b>6 545 294</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 396 029        | -2 293 478        |
| Årets avskrivning                             | -124 980          | -102 550          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 521 009</b> | <b>-2 396 029</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>4 024 285</b>  | <b>4 149 265</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 25 070 000        | 25 070 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 65 419 000        | 65 419 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>90 489 000</b> | <b>90 489 000</b> |

| <b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>    |                   |                   |
| Ingående                                | 183 200           | 128 095           |
| Inköp/utrangering                       | -348              | 55 105            |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>182 853</b>    | <b>183 200</b>    |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>          |                   |                   |
| Ingående                                | -113 563          | -108 223          |
| Avskrivningar                           | -15 444           | -5 340            |
| <b>Utgående avskrivning</b>             | <b>-129 007</b>   | <b>-113 563</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>   | <b>53 845</b>     | <b>69 637</b>     |

| <b>NOT 13 PÅGÅENDE PROJEKT</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början               | 0                 | 0                 |
| Anskaffningar under året       | 570 833           | 0                 |
| Färdigställt under året        | 0                 | 0                 |
| <b>Vid årets slut</b>          | <b>570 833</b>    | <b>0</b>          |

#### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Insats Bostadsrätterna | 200        | 200        |
| <b>Summa</b>           | <b>200</b> | <b>200</b> |

#### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 7 756          | 2 668          |
| Klientmedel                    | 0              | 307 131        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 80             | 0              |
| Transaktionskonto              | 219 677        | 0              |
| Borgo räntekonto               | 6 105          | 613 689        |
| <b>Summa</b>                   | <b>233 618</b> | <b>923 488</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2024-03-01               | 4,94 %                  | 1 000 000           | 0                   |
| Handelsbanken         | 2024-09-30               | 4,94 %                  | 635 375             | 0                   |
| Handelsbanken         | 2026-10-30               | 4,20 %                  | 2 082 000           | 0                   |
| Handelsbanken         | Löst                     | 0 %                     | 0                   | 2 082 000           |
| Handelsbanken         | Löst                     | 0 %                     | 0                   | 1 000 000           |
| Handelsbanken         | Löst                     | 0 %                     | 0                   | 641 875             |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>3 717 375</b>    | <b>0</b>            |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 1 635 375           | 3 723 875           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 684 874 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                         | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor       | 20 289         | 2 736          |
| Förutbet hyror/avgifter | 268 852        | 268 852        |
| <b>Summa</b>            | <b>289 141</b> | <b>271 588</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

4 017 375

2022-12-31

3 730 500

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har föreningen på grund av höga kostnader för taket och vattenskador fått ta ett lån på 300 000kr. Under 2024 kommer föreningen se över helheten av taket.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Henrik Andersson  
Styrelseledamot

---

Maria Freimuth-Buchtele  
Ordförande

---

Susanne Dahlborg  
Styrelseledamot

---

Yazdan Jazayeri Gilani  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Finnhammars revisionsbyrå  
Bengt Ivar Beergrehn  
Auktoriserad revisor