



Välkommen till årsredovisningen för Brf Planeten 234

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

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 1987-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Planeten 12	2001	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1880 och består av 7 flerbostadshus

Värdeåret är 1997

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 121 bostadsrätter om totalt 10 374 kvm 9 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 2 664 kvm. Byggnadernas totalyta är 13038 kvm.

Styrelsens sammansättning

Susanne Barklund	Ordförande
Christina Tufvesson	Styrelseledamot
Anna Lindblad	Styrelseledamot
Elisabeth Johansson	Styrelseledamot
Lars Ek	Styrelseledamot
Per Johannesson	Styrelseledamot
Tommy Bast	Styrelseledamot

Valberedning

Eddy Carborn
Timmy Belcroft

Firmateckning

Två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Tony Salonen Extern revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Byte av tryckstegringspump
 - Renovering av gårdsbjälklaget, tätskikt, plåtarbeten samt ny granitsten i gångarna och stenplattan, nytt konstgräs på gården Dalagatan 28-Observatoriegatan 23 och fram till gången mellan gathus/gårdshus
 - Renovering av gården från gången mellan gathus/gårdshus Observatoriegatan 21 med nytt tätskikt och plåtarbeten påbörjades 2023
 - Två nya ventilationsaggregat på taket Dalagatan 26
 - Ventilationsaggregat på taket Observatoriegatan 21 renoverat
 - Stampsolning av samtliga stammar i lägenheter och lokaler
- 2022**
- Nytt Ventilationsaggregat - Gårdshuset Observatoriegatan 21A
 - Anmärkning på OVK är åtgärdade
 - Stuprör placerats utvändigt - Gårdshuset Observatoriegatan 21A
 - Bättringsmålning/garantiarbete av fönstermålning - Observatoriegatan 21, Västmannagatan 33-35, Kungstensgatan 58
 - Byte av kvarvarande lysrörsarmaturer på grund av lagändring
 - Uppgradering av bredband till 1000/1000
 - 6 st Konehissar garantibesiktigade samt åtgärdade
- 2021**
- OVK - vissa åtgärder kvarstår
 - Underhåll och målning av yttertak - Dalagatan 26, Västmannagatan 33 - 35, Kungstensgatan 58 -60
 - Åtgärdande av elbesiktningpunkter
 - Garantibesiktning av hissar
- 2020**
- Brandsäkerhet uppdaterad i gemensamma utrymmen
 - Elbesiktning fastighet och lokaler
 - Taksäkerhet uppdaterad
 - LED-belysning installerad i källargångar och gemensamma utrymmen
 - Underhåll och målning av yttertak - Dalagatan 28, Observatoriegatan 21-23
 - Totalrenovering 4 hyreslägenheter
 - Fönsterrenovering - Observatoriegatan 23, Dalagatan 26-28

- 2019** ● Fönsterrenovering - Kungstensgatan 60 mot gård och gata
Fönsterrenovering - Observatoriegatan 21 mot gata

- 2018** ● Fasadrenovering - Västmannagatan 35 mot gata
Fasadrenovering - Västmannagatan 33 mot gård och Kungstensgatan 58 mot gård
Fönsterrenovering - Observatoriegatan 21 mot gård
Fönsterrenovering - Västmannagatan 33-35 mot gård samt gata
Fönsterrenovering - Kungstensgatan 58 mot gård samt gata

- 2017-2018** ● Renovering gård. Totalrenovering alla stengångar. Kungstensgatan 60: Nya lanterniner, tätning av ytskikt, borttagande av sedum samt lagt nytt konstgräs. bortforslande av gammal jord, ca 40 ton. Renovering av samtliga bänkar och bord. Bortforslande av gamla, murkna och tunga blomlådor, samt renovering av vissa och nya har byggts.

- 2017** ● Underhåll av balkonger
Utgående avlopp inspekterats med rekommendation om pluggning.
Råttbekämpning/Anticimex - Västmannagatan 35, Kungstensgatan 60
Målning tak - Observatoriegatan 21A
Obligatorisk ventilationskontroll
Renovering av balkonger - Observatoriegatan 21 A

- 2016** ● Renovering av bastu/duschar

- 2015-2017** ● Fönsterrenovering - Vindar/gårdshus

- 2015** ● Installation av nya portar - Observatoriegatan 21 innergård, Västmannagatan 33 samt hyreslokal
Underhållsåtgärder av yttertak - Västmannagatan 35
Renovering av motionsrum

- 2014-2015** ● Modernisering hissar

- 2014** ● Byggnation av 5 st cykelrum
Renovering av föreningskontor
Renovering och ombyggnation av hyreslokal från restaurang till kontor

- 2013-2014** ● Installation av sopsug
Renovering av 3 st tvättstugor

- 2013** ● Fasadrenovering nedre plan

- 2012-2013** ● Renovering av trapphus och installation av nya portar

- 2011** ● Ny värmecentral - Installation av bergvärme

- 2010-2015** ● Renovering och ombyggnation samt tätskikt av innergård - Observatoriegatan 21, Västmannagatan 33-35 och Kungstensgatan 58

- 2010** ● Installation bergvärme
- 2008-2009** ● Byggnation av vindsvåningar
- 2005-2006** ● Förädling eldstäder
- 2003** ● Bredband - Installation av eget bredband
- 1990-2011** ● Nya balkonger - Balkonger finns på det nybyggda gårdshuset samt nya har tillkommit under 2011
- 1987-2007** ● Nyinstallation hiss - Fastigheterna renoverades mellan 1987-93
- 1987-1993** ● Elstämbyte - Fastigheterna renoverades mellan 1987-93
Omläggning av tak - Fastigheterna renoverades mellan 1987-93
Rörstämbyte - Fastigheterna renoverades mellan 1987-93

Planerade underhåll

- 2025-2028** ● Putsning/underhåll av fasader 2025-28 (preliminärt). Extrabesiktning genomförd 2022
- 2024-2026** ● Byte av termostater/ventiler
- 2024** ● Fortsatt renovering tätskikt av gården från gången gathus/gårdshus Observatoriegatan 21, Uppdatera brandskydd av järnbalkar i taket på förskolan

Avtal med leverantörer

Bredband 1000 Mbit

OwnIT

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	KONE AB
Hissar	Hissen AB
Kabel TV	Tele 2
Städning	Tomas Jonsson Städ i Sthlm AB
Larmövervakning	Securitas
Snöbevakning/snöskottning	UTE TAK Stockholm AB
Serviceavtal värmepumpar	ETK-Service AB
Fastighetsskötsel	Loudden Bygg & Fastighetsservice AB
Förvaltning av lokaler	Savills
Sopsug	Envac
Soprum och sopsug	Ozon Tech
Sotning	Sotare AB
Hissbesiktning	KIWA
Skadedjur	Anticimex
Entrémattor	Stockholms Entrémattor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 7% den 1 april 2023.

Renovering utförd av gårdsbjälklaget och tätskikt, plåtarbeten, nytt konstgräs och ny stengång i granit, nya altaner (av befintliga) Dalagatan 28, Observatoriegatan 23 och delar av Observatoriegatan 21. Projektering Stockholmsbetongkonsult AB och utförd renovering av Innergårdsgruppen AB.

Påbörjad renovering av tätskikt resterande del av Observatoriegatan 21 mot sopsug med Stockholms Betongkonsult och Innergårdsgruppen.

Avseende underhåll se Teknisk status.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 204 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 640 059	10 549 349	10 081 795	9 704 968
Resultat efter fin. poster	-7 280 053	-306 888	-1 326 899	-3 536 713
Soliditet (%)	79	80	80	80
Yttre fond	7 052 654	5 891 000	3 869 000	2 430 800
Taxeringsvärde	674 000 000	674 000 000	479 400 000	479 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	510	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 963	4 968	4 963	4 963
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 105	4 108	4 105	4 105
Sparande per kvm totalyta, kr	224	204	164	238
Elkostnad per kvm totalyta, kr	149	143	107	83
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	29	29	11	25
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	21	26	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	212	193	144	129
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,66	0,96	-	-
Räntekänslighet (%)	9,74	-	-	-

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

Det negativa resultatet beror till största delen på en planerad renovering av delar av innergården. Medel för att kunna genomföra denna har byggts upp under de senaste åren. Styrelsen har planerat denna renovering sedan flera år och fonderat medel. Avgifter har höjts med 7% både för 2023 och 2024. Vidare sker indexuppräknings av lokalhyror. Enligt vår underhållsplan kommer underhåll de kommande åren att rymmas in i vår ekonomiska ram.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	155 478 824	-	-	155 478 824
Upplåtelseavgifter	91 678 451	-	-	91 678 451
Fond, yttre underhåll	5 891 000	-860 346	2 022 000	7 052 654
Balkongfond	274 038	-	54 684	328 722
Balanserat resultat	-23 627 477	553 458	-2 022 000	-25 096 019
Årets resultat	-306 888	306 888	-7 280 053	-7 280 053
Eget kapital	229 387 948	0	-7 280 053	222 107 895

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 074 018
Årets resultat	-7 280 053
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 022 000
Totalt	-32 376 071

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	7 052 654
Balanseras i ny räkning	-25 323 418

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 640 059	10 549 349
Övriga rörelseintäkter	3	502 612	118 466
Summa rörelseintäkter		12 142 671	10 667 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-14 728 046	-6 952 298
Övriga externa kostnader	9	-871 958	-471 168
Personalkostnader	10	-451 812	-448 829
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 607 864	-2 605 894
Summa rörelsekostnader		-18 659 680	-10 478 190
RÖRELSERESULTAT		-6 517 009	189 625
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		125 420	21 322
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-888 464	-517 835
Summa finansiella poster		-763 044	-496 513
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 280 053	-306 888
ÅRETS RESULTAT		-7 280 053	-306 888

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	272 667 186	274 965 930
Markanläggningar	13	1 937 483	2 152 619
Maskiner och inventarier	14	31 332	125 316
Summa materiella anläggningstillgångar		274 636 001	277 243 865
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		274 641 001	277 248 865
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		150 855	372 178
Övriga fordringar	16	2 794 674	4 999 577
Summa kortfristiga fordringar		2 945 529	5 371 755
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 163 928	4 057 479
Summa kassa och bank		4 163 928	4 057 479
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 109 457	9 429 234
SUMMA TILLGÅNGAR		281 750 458	286 678 100

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		263 410 453	263 410 453
Fond för yttre underhåll		7 052 654	5 891 000
Kapitaltillskott		-16 253 178	-16 253 178
Balkongfond		328 722	274 038
Summa bundet eget kapital		254 538 651	253 322 313
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 096 019	-23 627 477
Årets resultat		-7 280 053	-306 888
Summa fritt eget kapital		-32 376 072	-23 934 365
SUMMA EGET KAPITAL		222 162 579	229 387 948
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	42 554 429	32 312 500
Summa långfristiga skulder		42 554 429	32 312 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 000 000	21 241 929
Leverantörsskulder		2 265 147	737 279
Skatteskulder		489 250	278 481
Övriga kortfristiga skulder		679 270	804 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 599 784	1 915 742
Summa kortfristiga skulder		17 033 451	24 977 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		281 750 458	286 678 100

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 517 009	189 625
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 607 864	2 605 894
	-3 909 145	2 795 520
Erhållen ränta	125 420	21 322
Erlagd ränta	-770 484	-514 805
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 554 209	2 302 036
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 480	-151 886
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 179 747	1 411 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 361 982	3 561 499
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	54 684	59 173
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	54 684	59 173
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 307 298	3 620 672
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 055 639	5 434 968
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 748 342	9 055 639

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Planeten 234 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 fondavsättningar.

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	0,76 - 5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner	10 %
Markanläggningar	5,26 %

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 160 330	4 853 585
Årsavgifter lokaler	280 696	277 445
Hysesintäkter bostäder	396 753	382 139
Hysesintäkter lokaler, moms	4 782 203	4 953 755
Hysesintäkter förråd	0	28 395
Hysesintäkter förråd, moms	13 776	0
Deb. fastighetskatt, moms	667 573	0
Intäkter kabel-TV	2 856	2 856
Bredband	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsrabatt	-15 475	-36 282
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-4 514	0
Vatten	0	46 680
Vatten, moms	51 332	0
Uppvärmning	0	4 917
Uppvärmning, moms	5 448	0
Påminnelseavgift	1 740	0
Dröjsmålsränta	6 410	0
Pantsättningsavgift	16 800	19 803
Överlåtelseavgift	12 865	0
Andrahandsuthyrning	5 256	8 855
Vidarefakturerade kostnader	248 812	0
Öres- och kronutjämning	-2	1
Summa	11 640 059	10 549 349

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	472 322	0
Övriga intäkter	19 616	25 813
Försäkringsersättning	10 674	80 378
Återbäring försäkringsbolag	0	12 275
Summa	502 612	118 466

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	348 216	335 432
Fastighetsskötsel utöver avtal	140 771	79 321
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	621	24 110
Larm och bevakning	0	2 906
Städning enligt avtal	247 749	246 143
Städning utöver avtal	47 319	43 791
Hissbesiktning	16 391	57 853
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	34 286	1 577
Brandskydd	23 472	39 910
Myndighetstillsyn	9 750	28 283
Gårdkostnader	1 931	5 567
Gemensamma utrymmen	3 909	11 822
Sophantering	10 927	22 341
Snöröjning/sandning	99 591	87 889
Serviceavtal	152 276	176 659
Mattvätt/Hyrmattor	57 652	46 270
Förbrukningsmaterial	8 844	3 243
Summa	1 203 705	1 213 116

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	50 753	0
Huskropp utvändigt	0	55 811
Bostadsrättslägenheter	13 221	7 211
Hyseslokaler	1 612	81 654
Förskola	6 842	10 118
Tvättstuga	9 089	25 084
Trapphus/port/entr	0	3 187
Källarutrymmen	0	6 526
Sophantering/återvinning	0	12 987
Dörrar och lås/porttele	30 679	36 912
Bastu/pool	1 749	0
Övriga gemensamma utrymmen	16 383	108 767
VVS	257 791	136 111
Värmeanläggning/undercentral	170 761	125 260
Ventilation	229 748	128 154
Elinstallationer	47 795	212 047
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	15 265
Hissar	136 081	74 623
Tak	5 815	0
Fasader	820	0
Fönster	5 813	0
Balkonger/altaner	20 712	35 665
Mark/gård/utemiljö	0	47 943
Vattenskada	377 884	32 828
Skador/klotter/skadegörelse	43 091	20 048
Summa	1 426 640	1 176 201

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lokaler	95 026	0
VVS	57 391	0
Ventilation	0	353 791
Fönster	10 973	0
Balkonger/altaner	201 102	4 475
Mark/gård/utemiljö	7 224 000	6 212
Summa	7 588 492	364 478

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 940 911	1 862 814
Uppvärmning	381 424	380 991
Vatten	437 976	269 985
Sophämtning/renhållning	73 867	45 609
Summa	2 834 178	2 559 399

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	277 452	253 007
Markhyra/vägavgift/avgälder	7 032	7 032
Kabel-TV	189 377	188 580
Bredband	112 546	110 610
Fastighetsskatt	1 088 625	1 079 875
Summa	1 675 032	1 639 104

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	4 923
Tele- och datakommunikation	25 098	12 905
Juridiska åtgärder	0	7 158
Inkassokostnader	11 615	6 889
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	240
Revisionsarvoden extern revisor	56 083	48 531
Styrelseomkostnader	611	1 840
Fritids och trivselkostnader	933	390
Föreningskostnader	19 959	21 272
Förvaltningsarvode enl avtal	156 603	152 098
Överlåtelsekostnad	16 489	0
Pantsättningskostnad	15 714	0
Administration	9 913	30 600
Konsultkostnader	550 301	171 831
Bostadsrätterna Sverige	8 640	8 640
OBS-konto	0	3 850
Summa	871 958	471 168

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	315 000	291 800
Revisionsarvode arvoderad	6 000	6 000
Övriga arvoden	0	56 000
Arbetsgivaravgifter	91 812	95 029
Summa	412 812	448 829

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	888 459	515 385
Dröjsmålsränta	5	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2 410
Övriga räntekostnader	0	40
Summa	888 464	517 835

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	314 893 106	314 893 106
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	314 893 106	314 893 106
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-39 927 176	-37 630 530
Årets avskrivning	-2 298 744	-2 296 646
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 225 920	-39 927 176
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	272 667 186	274 965 930
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>69 371 865</i>	<i>69 371 865</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	262 000 000	262 000 000
Taxeringsvärde mark	412 000 000	412 000 000
Summa	674 000 000	674 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 089 976	4 089 976
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 089 976	4 089 976
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 937 357	-1 722 095
Årets avskrivning	-215 136	-215 262
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 152 493	-1 937 357
Utgående restvärde enligt plan	1 937 483	2 152 619

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 212 118	1 212 118
Utgående anskaffningsvärde	1 212 118	1 212 118
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 086 802	-992 815
Avskrivningar	-93 984	-93 987
Utgående avskrivning	-1 180 786	-1 086 802
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 332	125 316

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	210 260	1 417
Klientmedel	0	3 943 432
Transaktionskonto	2 234 659	0
Borgo räntekonto	349 755	1 054 728
Summa	2 794 674	4 999 577

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-10-15	0,67 %	10 000 000	10 000 000
Nordea	2024-10-16	0,57 %	11 000 000	11 000 000
Nordea	2027-03-17	1,94 %	11 312 500	11 312 500
Swedbank hypotek AB	2026-03-25	3,76 %	10 500 000	10 500 000
Swedbank hypotek AB	2028-10-25	4,31 %	10 741 929	10 741 929
Summa			53 554 429	53 554 429
Varav kortfristig del			11 000 000	21 241 929

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 554 429 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	117 981	46 425
Uppl kostnad arvoden	122 500	175 400
Uppl lagstadgade soc avg	38 529	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	55 100
Förutbet hyror/avgifter	1 746 986	1 638 817
Summa	2 025 996	1 915 742

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	157 289 000	157 289 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsatt renovering av tätskikt resterande del av Observatoriegatan 21 projektering och renovering av Stockholms Betongkonsult och Innergårdsgruppen. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 7% per den 1 april 2024

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Lindblad
Styrelseledamot

Christina Tufvesson
Styrelseledamot

Elisabeth Johansson
Styrelseledamot

Lars Ek
Styrelseledamot

Per Johannesson
Styrelseledamot

Susanne Barklund
Ordförande

Tommy Bast
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen AB
Tony Salonen
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Planeten 234
Org.nr. 716420-1027

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Planeten 234 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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 misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Planeten 234 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Tony Salonen
Auktoriserad revisor