



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Margretero 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Margretero 1 med säte i Stockholm org.nr. 769621-6436 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Margretero 7	2010-10-16	2012
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brankontoret. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
134	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 123
3	lokaler (hyresrätt)	943
Totalt 137 objekt		11 066

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 28 st 2 rok, 26 st 3 rok, 30 st 4 rok, 27 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Baakki	Ordförande	2022-06-03	
Björn Björklund	Ledamot	2016-08-16	
Claes Rosander	Ekonomi	2014-11-21	
Peter Oscarson	Ledamot	2020-12-16	2023-05-29
Cristiano Ribeiro Sarmento	Sekreterare	2022-06-03	
Douglas Folkesson	Ledamot	2023-05-29	
Douglas Folkesson	Suppleant	2019-05-23	2023-05-29
Roger Ahlbom	Suppleant	2022-06-03	2023-05-29
Ellinor Tunc	Suppleant	2023-05-29	
Linnea Jämtin	Suppleant	2023-05-29	
Marcus Börjesson	Suppleant	2023-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Baaki, Claes Rosander och Marcus Börjesson.

Styrelsen har under året sammanträtt vid 12 tillfällen:

10 styrelsemöten

1 konstituerande styrelsemöte

1 planerings-/strategimöten

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Utsedd revisor hos Ernst & Young Aktiebolag.

Valberedning har varit: Bo Laurenius (sammankallande) och Roger Hedström valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman var 23 närvarande röstberättigade samt 3 fullmakt vilket gav 26 röstberättigade på stämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Koncernstruktur

Föreningen har bedrivit verksamhet i ett helägt dotterbolag, Margretero I Fastighets AB org.nr: 556789-4893, i form av uthyrning av garageplatser till medlemmar och hyresgäster i föreningen. Styrelsen för dotterbolaget består av delar ur moderbolagets (BRF föreningens) styrelse.

Byggnader

Husen uppfördes under åren 2012-2013 och är belägna på Askängsbacken 4-56 samt Bällstavägen 6-10.

Under verksamhetsåret har det genomförts byte av två tvättmaskiner, under 2024 kommer även torkskåpen att bytas ut. Förstärkning av dörrar till garaget har genomförts. Nya övervakningskameror till garaget skall monteras under februari 2024. Dessa åtgärder har tillkommit på grund av ett flertal inbrott och inbrottsförsök under 2023. Detta och byte av låssystem till portarna är för att stärka säkerheten och öka tryggheten för boende i föreningen.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning och fastighetservice har skötts av HSB Stockholm. För driften av fastigheten ansvarar WIAB. Städning i gemensamma utrymmen har skötts av Städia AB. För skötsel av föreningens gård har Habitek anlitats. PEAB Anläggning AB ansvarar för snöröjning. DB Tak ansvarar för snöröjning på taken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omförhandling av lån

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen bestående av medlemmar i föreningen har tagit hand om vår gård och bland annat hjälp till med att ta hand om våra blommor och växter. Alla trädgårdsintresserade eller de som vill engagera sig lite extra i föreningen är välkomna till trädgårdsgruppen! Trädgårdsgruppen sköter även gräsklippningen på gården. Övrig trädgårdsskötsel utför Habitek åt föreningen.

Framtida utveckling

Under de kommande åren ska föreningen omförhandla lån vilket med hänsyn till nuvarande ränteläge totalt kommer innebära en väsentlig ökning i räntekostnad för föreningen. Även ökade kostnader för drift kommer att påverka föreningens ekonomi (höjda EI, vatten, Fjärrvärmekostnader etc.). Under 2023 och 2024 har detta föranlett att avgiften höjts med 5% respektive år. Styrelsen planerar även för en höjning med 5% under 2025, Beslut om detta fattas vid styrelsens planerings/budget möte under hösten 2024.

På grund av dessa omständigheter har det planerade arbetet med att byta gårdens ytskikt fått skjutas på framtiden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2018 . Underhållsplan från 2018-07-04

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under ommande år 2023 ska föreningen omförhandla ett lån vilket med hänsyn till nuvarande ränteläge totalt skulle innebära en väsentlig ökning av räntekostnad för föreningen.

På grund av dessa omständigheter har det planerade arbetet med att byta gårdens ytskikt fått skjutas på framtiden.

Enligt Underhållsplan ska ytterligare upprustning av Tvättstuga (Torkskåp samt ytterligare två tvättmaskiner) samt målning göras under 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 212 och under året har det tillkommit 17 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 210.

Försäljningarna har ett medelpris på 60 682,21 kr/kvm

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	285	315	332	313	180
Skuldsättning, kr/kvm	13 541	13 784	14 002	14 149	14 323
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 802	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	19	20	21	21	21
Energikostnad, kr/kvm	186	136	129	107	124
Årsavgifter, kr/kvm	774	738	738	738	738
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 078	962	981	983	975
Nettoomsättning, tkr	11 672	11 092	11 069	11 112	11 024
Resultat efter finansiella poster, tkr	-85	-1 106	85	340	-1 431
Soliditet, %	72	72	72	72	71

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	410 050 000	0	0	410 050 000
Upplåtelseavgifter, kr	1 525 000	0	0	1 525 000
Underhållsfond, kr	3 681 849	0	-673 647	3 008 202
S:a bundet eget kapital, kr	415 256 849	0	-673 647	414 583 202
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 712 929	-1 106 489	673 647	-17 145 772
Årets resultat, kr	-1 106 489	1 106 489	-85 016	-85 016
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 819 418	0	588 631	-17 230 788
S:a eget kapital, kr	397 437 431	0	-85 016	397 352 414

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 775 000kr samt ianspråktagande skett med 1 448 647 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-17 145 772
Årets resultat, kr	-85 016
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 230 788

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-775 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	110 000
Balanseras i ny räkning, kr	-17 895 788

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 672 081	11 055 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	262 496	19 590
Summa Rörelseintäkter		11 934 577	11 075 564
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 297 760	-5 949 615
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 769	-307 246
Personalkostnader	Not 6	-276 301	-247 926
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 131 481	-3 125 816
Summa Rörelsekostnader		-8 877 312	-9 630 603
Rörelseresultat		3 057 266	1 444 961
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	45 096	11 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 187 377	-2 562 667
Summa Finansiella poster		-3 142 281	-2 551 450
Resultat efter finansiella poster		-85 016	-1 106 489
Resultat före skatt		-85 016	-1 106 489
Årets resultat		-85 016	-1 106 489

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 543 677 367 546 925 636

Summa Materiella anläggningstillgångar

543 677 367 546 925 636

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 126 756 126 756

Summa Finansiella anläggningstillgångar

126 756 126 756

Summa Anläggningstillgångar

543 804 123 547 052 392

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

210 176 209 756

Aktuell skattefordran

14 897 14 896

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 3 977 840 4 086 158

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 589 628 488 657

Summa Kortfristiga fordringar

4 792 542 4 799 468

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 2 000 000 1 000 000

Summa Kortfristiga placeringar

2 000 000 1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 705 705

Summa Kassa och bank

705 705

Summa Omsättningstillgångar

6 793 247 5 800 173

Summa Tillgångar

550 597 369 552 852 565

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	411 575 000	411 575 000
Fond för yttre underhåll	3 008 202	3 681 849
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	414 583 202	415 256 849

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-17 145 772	-16 712 929
Årets resultat	-85 016	-1 106 489
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-17 230 787	-17 819 419

Summa Eget kapital

397 352 415 397 437 430

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	100 630 863	96 172 327
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		100 630 863	96 172 327

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	49 210 827	56 361 416
Leverantörsskulder		790 811	263 895
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	857 076	775 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 755 378	1 841 620
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		52 614 092	59 242 808

Summa Skulder

153 244 955 155 415 135

Summa Eget kapital och skulder

550 597 369 552 852 565

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 3 057 266 1 444 961

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 131 481 3 125 816

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 131 481 3 125 816

Erhållen ränta 19 927 11 217

Erlagd ränta -3 027 066 -2 705 492

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 181 607 1 876 502

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -79 322 28 819

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 361 562 253 738

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

282 240 282 556

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 463 847 2 159 058

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 116 789 -189 203

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 116 789 -189 203

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 692 053 -2 416 084

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 692 053 -2 416 084

Årets kassaflöde

888 583 -446 229

Likvida medel vid årets början 4 955 196 5 401 425

Likvida medel vid årets slut 5 843 779 4 955 196

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 839 592	7 467 168
	Hyror lokaler	2 240 052	2 019 748
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 000 144	970 259
	Hyror förbrukningsbaserad	265 560	262 983
	Hyror övrigt	119 970	118 520
	Övriga primära intäkter	220 813	244 646
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 686 131	11 083 324
	Hyresbortfall	-14 050	-27 350
	<i>Summa</i>	-14 050	-27 350
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 672 081	11 055 974
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	262 496	19 590
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	262 496	19 590
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-561 436	-533 205
	Snö och halk-bekämpning	-139 396	-141 943
	Reparationer	-1 381 203	-1 128 979
	Planerat underhåll	-110 000	-1 448 647
	Försäkringsskador	-25 385	-35 245
	El	-894 130	-830 372
	Uppvärmning	-851 811	-646 539
	Vatten	-307 344	-243 607
	Sophämtning	-237 162	-193 897
	Fastighetsförsäkring	-113 295	-105 136
	Kabel-TV och bredband	-260 322	-239 820
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-196 380	-196 380
	Förvaltningsavtalskostnader	-219 896	-205 845
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 297 760	-5 949 615

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 441	-32 849
	Administrationskostnader	-40 888	-123 949
	Extern revision	-36 875	-32 913
	Medlemsavgifter	0	-17 550
	Föreningsverksamhet	-39 869	-69 677
	Övriga förvaltningskostnader	-33 697	-30 308
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-171 769	-307 246
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-199 998	-180 001
	Sociala avgifter	-62 839	-56 556
	Övriga personalkostnader	-13 464	-11 369
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-276 301	-247 926
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 211	1 222
	Ränteintäkter HSB bunden placering	31 696	9 504
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 189	491
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	45 096	11 217
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 186 927	-2 562 382
	Övriga räntekostnader	-450	-285
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 187 377	-2 562 667

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	375 097 953	374 908 750
	Ingående anskaffningsvärde mark	200 053 750	200 053 750
	Årets investeringar	0	189 203
	Årets försäljningar/utrangeringar	-116 789	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	575 034 914	575 151 703
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 226 067	-25 100 250
	Årets avskrivningar	-3 131 481	-3 125 816
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 357 547	-28 226 067
	<i>Utgående redovisat värde</i>	543 677 367	546 925 636
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	263 000 000	263 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	17 200 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	116 000 000	116 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 438 000	2 438 000
	<i>Summa</i>	398 638 000	398 638 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	163 887 500	163 887 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	163 887 500	163 887 500
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	126 756	126 756
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	126 756	126 756
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 843 073	3 954 491
	Övriga fordringar	134 767	131 668
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 977 840	4 086 158
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	25 169	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	564 459	488 657
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	589 628	488 657

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 000 000	1 000 000
-----------------	-----------	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	1 000 000
--	------------------	------------------

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 3	705	705
-------------	-----	-----

<i>Summa Kassa och bank</i>	705	705
-----------------------------	------------	------------

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,67%	2026-04-24	51 829 363	0
Swedbank	3,1%	2025-06-18	51 391 500	2 590 000
Swedbank	0,45%	2024-08-09	46 620 827	0
			149 841 690	2 590 000

Långfristig del	103 220 863
-----------------	-------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	2 590 000
---	-----------

Lån som ska konverteras inom ett år	46 620 827
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	49 210 827
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 590 000
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	10 360 000
--	------------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,47%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,67%	2026-04-24	51 829 363	0
Swedbank	3,1%	2025-06-18	51 391 500	2 590 000
Swedbank	0,45%	2024-08-09	46 620 827	0
			149 841 690	2 590 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	2 590 000
---	-----------

Lån som ska konverteras inom ett år	46 620 827
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	49 210 827
-----------------	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 136 891 690kr\.
Per balansdagen uppgår långfristig del av lånen till 100 630 863kr\.

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	273 274	273 274
Momsskuld	118 878	57 204
Källskatt	37 495	29 000
Övriga kortfristiga skulder	427 429	416 399
<i>Summa Övriga skulder</i>	857 076	775 877

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	937 977	951 722
Upplupna räntekostnader	472 392	312 081
Övriga upplupna kostnader	345 009	577 817
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 755 378	1 841 620

Not 19	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Under sommaren 2024 kommer ett lån att omförhandlas.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Margretero 1, org.nr 769621-6436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Margretero 1 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 av Bostadsrättsföreningen Margretero 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 styrelsen i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Uppsala den dag som framgår från vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Elena Bystritskaya
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Margretero 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS BAAKKI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 10:49:19



CRISTIANO RIBEIRO SARMENTO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:44:56



BJÖRN BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 12:01:16



DOUGLAS FOLKESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 23:34:47



CLAES ROSANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 11:23:14



ELENA BYSTRITSKAYA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 07:40:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Margretero 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELENA BYSTRITSKAYA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 07:42:35



HSB – där möjligheterna bor