



# Årsredovisning 2023



## Brf Gästsalen 1, 2 & 3

Org nr 769607-9966

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Gästsalen 1, 2 & 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens säte är Stockholms kommun.

#### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet registrerades hos Bolagsverket 2012-04-10.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-08-17.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten inklusive tomträtten 2012-04-24 från Wallenstam Fastighets AB.

Nuvarande tomträttsavtal gäller 2019-01-01--2028-12-31 och uppgår till 828 tkr.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus om 11-14 våningar med totalt 139 bostadsrätter och 13 hyresrätter. Hyresrätterna ägs och förvaltas av föreningen. Säljintäkterna tillfaller Wallenstam Fastighets AB som skriver ner skuldreversen enligt avtal. Den totala boarean uppgår till 13 577 kvm varav bostadsrätter 12 089 kvm och hyresrätter 1 488 kvm. Lokalarean uppgår till 488 kvm.

I fastigheten finns skyddsrum, förråd, teknikutrymme, tvättstuga samt garage i nedre planet i två av husen. Föreningen disponerar 12 garageplatser, 89 parkeringsplatser och 3 mc-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1 rum och kök
- 5 st 2 rum och kök
- 67 st 3 rum och kök
- 75 st 4 rum och kök
- 2 st 6 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder som uppgår till 242 tkr och fastighetsskatt för lokaler som uppgår till 46 tkr vilket är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 256 563 tkr varav byggnadsvärde 160 391 tkr och mark 96 172 tkr.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Jungfrusunds Fastighet & Trädgård AB.

#### Övriga leverantörer

|                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| * Habitek Utemiljö AB           | snöröjning                  |
| * Svenska Shining Rent AB       | städning, entrémattor       |
| * Hissbesiktningar i Sverige AB | hissbesiktningar            |
| * S:t Eriks Hiss AB             | larmavtal, hissreparationer |
| * Stockholm Vatten AB           | avfallshantering, vatten    |
| * Ellevio AB                    | fastighetsel                |
| * Stockholm Exergi AB           | fjärrvärme                  |
| * Ängby Rör                     |                             |
| * Bauer Elektriska              |                             |
| * ERAB                          |                             |
| * Parkman                       |                             |

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens driftskostnader, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond enligt föreningens stadgar.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplan. Styrelsens förslag till avsättning till underhållsfond 2023 uppgår till 590 tkr.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntesatser och amorteringsvillkor framgår av not.

#### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-04-27 haft följande sammansättning:

#### Ledamöter

Karl-David Hjalmarsson      ordförande  
Lena Lundin  
Doris Philip  
Gisela Sjöberg  
Kersti Simm  
Stefan Bornholm  
Örjan Gauffin

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens två ledamöter i förening. Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande sammanträde.

### **Valberedning**

Christina Berglund        sammakallande  
Barbro Hultén  
Mikael Artmark

### **Revisor**

Conseil Revision AB  
Daniel Johansson, ordinarie revisor.  
Niclas Adersten, revisorssuppleant

### **Utförda större renoveringar och underhåll:**

#### 2013-2018

Stambyte  
Upprustning av p-platser  
Byte av kulvert och värmerör mellan husen  
Renovering av källare  
Hissrenovering  
Byte av branddörrar  
Installation av nätväggar förråd  
Isolering av samtliga fönster och dörrar

#### 2019

Ombyggnad av lokal till bostadsrätt för försäljning  
Byte av garageportar

#### 2020

Renovering av hyresrätt  
Renovering av balkongdörrar  
Påbörjat takbyte Mb13  
Byte av grovtvättmaskin  
Byte av tryckregleringspumpför hushållsvatten  
Återställt skyddsrum enligt MSB:s krav

#### 2021

Slutfört takbyte Mb13  
Påbörjat takbyte Mb17  
Översyn av värmesystem  
Renovering av hyresrätt

#### 2022

Slutfört takbyte Mb17  
Påbörjat uppdatering av utomhusbelysning  
Installation av laddstolpar för elbilar

#### 2023

Anpassning av sophantering  
Fortsatt installation av utomhusbelysning  
Påbörjad upphandling av fastighetsskötsel

## Planerade större renoveringar och underhåll

### 2024-2025

Underhåll av franska balkonger (2 200 tkr)  
Underhåll av värmesystem + renovering av undercentral (1 000 tkr)  
Kontroll tegelfasad (75 tkr)  
Renovering av tvättstuga (300 tkr)  
Fortsatt uppdatering av utomhusbelysning (400 tkr)  
Målning av trapphus (480 tkr)  
Ombyggnad av källarförråd (300 tkr)

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 9 % från 2023-01-01 samt med 9,8 % från 2024-03-01.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om - 1 506 tkr dock är resultat exkl avskrivningar positivt och uppgår till + 2 389 tkr. Kassaflöde är positivt och likvida medel har ökat med cirka 2 099 tkr vid slutet av året.

Installation av nytt sopsystem för att följa gällande riktlinjer har installerats under året (UWS underground waste system). Fortsatt installation av utomhusbelysning, påbörjad upphandling av fastighetskötsel.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan har uppdaterats och uppdateras årligen för att säkerställa att hus och mark kontinuerligt hålls i gott skick.

### Parkering/garage

Föreningen har totalt 107 parkeringsplatser fördelat på 12 garageplatser, 3 MC-platser, 34 vanliga p-rutor utan el, 36 p-rutor med el för motorvärmare och 22 laddplatser varav 14 stycken som idag nyttjar laddboxen. Föreningen har från och med 1/1-24 tecknat avtal med Infometric för individuell mätning av elförbrukningen. Det betyder att användare av laddplats, utöver p-platshyra, betalar föreningen för den el var och en förbrukar.

Det är fortfarande stor efterfrågan på parkeringsplatser. Väntetiden är minst ett år för parkeringsruta och flera år för garage på grund av låg omsättning.

Styrelsen har under året arbetat för att förkorta kötiden genom att:

- \* minska antalet hushåll med dubbla parkeringsplatser (12 hushåll vid räkenskapsårets början och idag 8 hushåll (4 platser tilldelats i kön)
- \* avbryta otillåten andrahandsuthyrning (2 platser tilldelats i kön)
- \* utöka platser (2 platser tilldelats i kön).

Styrelsen har också undersökt möjligheten utöka p-rutor genom att förtäta och/eller nyanlägga p-rutor på gemensamma grönytor.

Styrelsen har under året utarbetat skriftliga rutiner för kölista och fördelning av parkeringsplatser samt reviderat hyresavtalen och avtalsvillkoren. Dessa dokument samt aktuell kölista finns på hemsidan.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 203 (197) medlemmar. Under året har 15 (12) överlåtelse skett.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                       | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 11 551      | 10 832      | 10 441      | 10 039      |
| Resultat efter finansiella poster                  | -1 506      | -2 560      | -2 184      | -3 455      |
| Soliditet (%)                                      | 52,53       | 51,50       | 50,96       | 51,27       |
| Skuldränta (%)                                     | 2,13        | 1,62        | 1,81        | 1,59        |
| Årsavgift/kvm (kr)                                 | 760         | 686         | 644         | 619         |
| Skuldsättning total/kvm (kr)                       | 10 104      | 10 397      | 10 853      | 10 853      |
| Skuldsättning/kvm (kr)                             | 9 412       | 9 412       | 9 641       | 9 641       |
| Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)    | 10 951      | 0           | 0           | 0           |
| Sparande/kvm (kr)                                  | 170         | 0           | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                | 15          | 0           | 0           | 0           |
| Värmekostnad/kvm (kr)                              | 150         | 136         | 151         | 134         |
| Energikostnad/kvm (kr)                             | 204         | 0           | 0           | 0           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 79          | 0           | 0           | 0           |
| Resultat exkl avskrivningar                        | 2 389       | 1 158       | 1 534       | 264         |

En reversskuld hos säljaren Wallenstam Fastighets AB om 16 642 tkr ingår i den totala låneskulden och löper utan ränta och utan bortre gräns för inlösen.

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader

### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning

### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning total/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån inklusive reversskuld till säljaren Wallenstam Fastighet AB som löper räntefritt dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Värmekostnad/kvm

Föreningens kostnader för värme dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### **Uppllysning om förlust**

Föreningens underskott beror på ökade räntekostnader samt höga avskrivningar vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.



### Förändringar i eget kapital (Tkr)

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 187 223              | 4 093                 | 2 154                          | -36 580                | -2 560            | <b>154 329</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       | 590                            | -3 150                 | 2 560             | <b>0</b>       |
| Årets resultat                                |                      |                       |                                |                        | -1 506            | <b>-1 506</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>187 223</b>       | <b>4 093</b>          | <b>2 744</b>                   | <b>-39 730</b>         | <b>-1 506</b>     | <b>152 823</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -39 730 203        |
| årets förlust    | -1 506 268         |
|                  | <b>-41 236 471</b> |

|   |                    |
|---|--------------------|
| behandlas så att<br>avsättning fond för underhåll<br>i ny räkning överföres | 590 000            |
|   | -41 826 471        |
|   | <b>-41 236 471</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>Resultaträkning</b>                     | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 2          | 11 550 787                        | 10 832 429                        |
| Övriga rörelseintäkter                     | 3          | 7 721                             | 5 250                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |            | <b>11 558 508</b>                 | <b>10 837 679</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                            | 4          | -5 231 175                        | -6 503 098                        |
| Övriga externa kostnader                   | 5          | -616 856                          | -509 597                          |
| Personalkostnader                          | 6          | -256 654                          | -262 594                          |
| Avskrivningar                              |            | -3 894 893                        | -3 718 370                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |            | <b>-9 999 578</b>                 | <b>-10 993 659</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>1 558 930</b>                  | <b>-155 980</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 5 655                             | 15                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |            | -3 070 853                        | -2 404 103                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |            | <b>-3 065 198</b>                 | <b>-2 404 088</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>-1 506 268</b>                 | <b>-2 560 068</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |            | <b>-1 506 268</b>                 | <b>-2 560 068</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>-1 506 268</b>                 | <b>-2 560 068</b>                 |

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                    |                    |
| Byggnader och mark   | 7          | 292 128 651        | 295 623 736        |
| Markanläggningar   | 8          | 2 431 339          | 1 186 561          |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                       | 9          | 85 678             | 144 454            |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 10         | 0                  | 10 500             |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar |            | 0                  | 405 700            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>294 645 668</b> | <b>297 370 951</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>294 645 668</b> | <b>297 370 951</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |            |                    |                    |
| Kundfordringar   |            | 15 420             | 1 866              |
| Övriga fordringar  | 12         | 7 673 060          | 5 456 841          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 13         | 307 499            | 785 660            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |            | <b>7 995 979</b>   | <b>6 244 367</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>  |            |                    |                    |
| Kassa och bank   |            | 1 465 005          | 1 466 555          |
| <b>Summa kassa och bank</b>  |            | <b>1 465 005</b>   | <b>1 466 555</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>9 460 984</b>   | <b>7 710 922</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>304 106 652</b> | <b>305 081 873</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 198 225 964        | 194 102 535        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 743 770          | 2 153 770          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>200 969 734</b> | <b>196 256 305</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -39 730 203        | -36 580 135        |
| Årets resultat                               |            | -1 506 268         | -2 560 068         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-41 236 471</b> | <b>-39 140 203</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>159 733 263</b> | <b>157 116 102</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14         | 66 290 000         | 99 337 500         |
| Övriga skulder                               | 14         | 9 731 280          | 13 854 709         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>76 021 280</b>  | <b>113 192 209</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 14         | 66 095 000         | 33 047 500         |
| Leverantörsskulder                           |            | 446 501            | 372 100            |
| Skatteskulder                                |            | 51 121             | 31 383             |
| Övriga skulder                               |            | 19 893             | 2 864              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 1 739 594          | 1 319 715          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>68 352 109</b>  | <b>34 773 562</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>304 106 652</b> | <b>305 081 873</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -1 506 268                | -2 560 068                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 3 894 893                 | 3 718 370                 |
| Förändring av skattefordran/skatteskuld   |     | -62 172                   | 9 808                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>2 326 453</b>          | <b>1 168 110</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar  |     | -13 554                   | -1 466                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | 444 307                   | -468 068                  |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 511 308                   | -258 382                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>3 268 514</b>          | <b>440 194</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -1 169 610                | -405 700                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-1 169 610</b>         | <b>-405 700</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>2 098 904</b>          | <b>34 494</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 6 911 818                 | 6 877 324                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | 16  | <b>9 010 722</b>          | <b>6 911 818</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Byggnader                             | 100 år |
| Fastighetsförbättringar               | 50 år  |
| Markanläggningar                      | 20 år  |
| Inventarier, maskiner, installationer | 10 år  |

### Not 2 Nettoomsättning

|                               | 2023              | 2022              |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 9 188 846         | 8 298 868         |
| Hyror antennplatser           | 198 953           | 179 469           |
| Hyror bostäder                | 1 343 716         | 1 589 672         |
| Hyror lokaler                 | 125 434           | 113 152           |
| Hyror garag/parkeringsplatser | 659 129           | 626 463           |
| Hyror övriga objekt           | 24 050            | 10 096            |
| Debiterad fastighetsskatt     | 9 309             | 9 308             |
| Eldebitering                  | 1 350             | 5 400             |
|                               | <b>11 550 787</b> | <b>10 832 428</b> |

I årsavgiften ingår värme och TV.

### Not 3 Övriga intäkter

|                                 | 2023         | 2022         |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Vidarefakturerering lås/nycklar | 3 400        | 2 600        |
| Övriga intäkter                 | 3 079        | 2 650        |
| Elprisstöd                      | 1 242        | 0            |
|                                 | <b>7 721</b> | <b>5 250</b> |

#### Not 4 Driftskostnader

|                        | 2023             | 2022             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer/underhåll | 158 568          | 1 414 530        |
| Fastighetsskötsel      | 259 162          | 238 931          |
| Trädgårdsskötsel       | 5 379            | 26 395           |
| Städning/entrémattor   | 257 699          | 321 747          |
| Snöröjning             | 267 428          | 231 439          |
| Serviceavtal           | 16 500           | 4 500            |
| Hissbesiktning/larm    | 32 022           | 16 677           |
| Fastighetsel           | 402 723          | 463 728          |
| Fjärrvärme             | 2 105 425        | 1 911 810        |
| Vatten/avlopp          | 354 555          | 286 954          |
| Avfallshantering       | 190 491          | 339 923          |
| Fastighetsförsäkring   | 179 562          | 168 282          |
| Container/tippavgift   | 14 833           | 11 766           |
| Tomträttsavgälder      | 828 700          | 828 700          |
| Kabel-tv/bredband      | 50 126           | 42 955           |
| Besiktningkostnader    | 6 079            | 3 528            |
| Övriga driftskostnader | 101 924          | 191 232          |
|                        | <b>5 231 176</b> | <b>6 503 097</b> |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt/avgift       | 287 158        | 276 518        |
| Telefoni                     | 13 465         | 11 392         |
| Datorkommunikation/hemsida   | 6 271          | 5 739          |
| Revisionsarvode              | 36 250         | 34 375         |
| Ekonomisk förvaltning        | 139 107        | 134 971        |
| Underhållsplan               | 0              | 18 349         |
| Kontorsmaterial              | 13 526         | 0              |
| Juridisk konsultation        | 55 738         | 0              |
| Bankkostnader                | 1 550          | 1 550          |
| Övriga externa tjänster      | 33 164         | 11 394         |
| Medlem/föreningsavgift       | 8 232          | 7 664          |
| Övriga förvaltningskostnader | 22 395         | 7 645          |
|                              | <b>616 856</b> | <b>509 597</b> |

#### Not 6 Personalkostnader

|                                | 2023           | 2022           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode styrelse                | 193 200        | 183 934        |
| Arvode valberedning            | 9 660          | 9 660          |
| Sociala avgifter               | 50 846         | 69 000         |
| Utbildning kurs/konf/seminarie | 995            | 0              |
| Övriga arvoden                 | 1 953          | 0              |
|                                | <b>256 654</b> | <b>262 594</b> |

### Not 7 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 322 729 397        | 322 729 397        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>322 729 397</b> | <b>322 729 397</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -27 105 661        | -23 610 576        |
| Årets avskrivningar                             | -3 495 085         | -3 495 085         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-30 600 746</b> | <b>-27 105 661</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>292 128 651</b> | <b>295 623 736</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 160 391 000        | 160 391 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 96 172 000         | 96 172 000         |
|   | <b>256 563 000</b> | <b>256 563 000</b> |

### Not 8 Markanläggningar

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 821 914        | 1 821 914        |
| Investering sopsystem                           | 756 250          |                  |
| Investering laddstolpar                         | 819 060          |                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 397 224</b> | <b>1 821 914</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -635 353         | -544 258         |
| Årets avskrivningar                             | -330 532         | -91 095          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-965 885</b>  | <b>-635 353</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 431 339</b> | <b>1 186 561</b> |

### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|   | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 846 881         | 846 881         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>846 881</b>  | <b>846 881</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -702 427        | -604 912        |
| Årets avskrivningar                             | -58 776         | -97 515         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-761 203</b> | <b>-702 427</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>85 678</b>   | <b>144 454</b>  |

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 346 750         | 346 750         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>346 750</b>  | <b>346 750</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -336 250        | -301 575        |
| Årets avskrivningar                             | -10 500         | -34 675         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-346 750</b> | <b>-336 250</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>10 500</b>   |



## Not 12 Övriga fordringar

|                               | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                   | 93 488           | 11 578           |
| Fordran klientmedel Fastum AB | 3 530 939        | 5 445 263        |
| Fastum Fasträntekonto         | 4 014 778        | 0                |
| Kortfr fordr hos leverantörer | 33 854           | 0                |
|                               | <b>7 673 059</b> | <b>5 456 841</b> |

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Hisservice            | 3 107          | 0              |
| Tomträtsavgäld        | 207 175        | 207 175        |
| Kabel TV              | 12 658         | 11 856         |
| Fastighetsförsäkring  | 45 654         | 42 597         |
| Ekonomisk förvaltning | 34 063         | 33 000         |
| Hemsida               | 4 842          | 5 303          |
| Elstöd                | 0              | 80 029         |
| Bidrag NVV            | 0              | 405 700        |
|                       | <b>307 499</b> | <b>785 660</b> |

## Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                               | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB                         | 2,360          | 2027-06-30                | 66 290 000               | 66 290 000               |
| Stadshypotek AB                         | 1,170          | 2024-03-30                | 33 047 500               | 33 047 500               |
| Länsförsäkringar                        |                |                           | 0                        | 33 047 500               |
| Stadshypotek AB                         | 4,060          | 2024-03-30                | 33 047 500               | 0                        |
| Reversskuld Wallenstam<br>Fastighets AB |                |                           | 9 731 280                | 13 854 709               |
|   |                |                           | <b>142 116 280</b>       | <b>146 239 709</b>       |
| Kortfristig skuld                       |                |                           | 66 095 000               | 33 047 000               |

En reversskuld hos säljaren Wallenstam Fastighets AB om 9 731 tkr ingår i den totala låneskulden och löper utan ränta och utan borte gräns för inlösen.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                             | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Arvode styrelse             | 188 567           | 188 567           |
| Arvode valberedning         | 2 545             | 2 545             |
| Sociala avgifter            | 60 047            | 60 047            |
| Förutbetalda hyror/avgifter | 895 520           | 457 015           |
| Revisionsarvode             | 34 400            | 34 400            |
| Fastighetsel                | 47 503            | 73 392            |
| Fjärrvärme                  | 325 814           | 296 398           |
| Snöröjning                  | 93 871            | 38 821            |
| Fastighetsskötsel           | 23 040            | 17 448            |
| Reparationer                | 8 418             | 6 188             |
| Vatten                      | 30 392            | 29 925            |
| Avfallshantering            | 24 796            | 56 284            |
| Städning                    | 0                 | 21 185            |
| Planerat underhåll          | 0                 | 37 500            |
| Serviceavtal                | 1 500             | 0                 |
| Telefon                     | 374               | 0                 |
| Förbrukningsmaterial        | 2 806             | 0                 |
|                             | <b>1 739 593</b>  | <b>1 319 715</b>  |

### Not 16 Likvida medel kassaflöde

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Klientkonto Fastum AB                                | 3 530 939         | 5 445 263         |
| Handelsbanken  | 1 465 005         | 1 466 555         |
| Kortfristiga placeringar, jämförda med likvida medel | 4 014 778         | 0                 |
|  | <b>9 010 722</b>  | <b>6 911 818</b>  |

**Not 18 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 135 690 000        | 135 690 000        |
|                      | <b>135 690 000</b> | <b>135 690 000</b> |

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Karl-David Hjalmarsson  
Ordförande

Lena Lundin

Doris Philip

Gisela Sjöberg

Kersti Simm

Stefan Bornholm

Örjan Gauffin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Daniel Johansson  
Auktoriserad revisor  
Conseil Revision AB