

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Vakteln 6**

716419-5104

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vakteln 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### *Föreningens ändamål*

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

#### *Grundfakta om föreningen*

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-07. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 2021-11-15 och nuvarande stadgar 2023-02-06 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har äganderätt på marken vilket innebär att de inte betalar någon tomträttsavgäld.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Föreningen beslutade på ordinarie föreningsstämma 2023 att utöka antalet styrelseledamöter till sex.

#### **Styrelsens sammansättning**

Mathias Kjellberg, ledamot (omval)

Peter Voors, ordförande (omval)

Christian Ekberg, ledamot (omval)

Michael Banksell, ledamot (omval)

Maria Kjellser, ledamot (nyval)

Marcus Klamming, ledamot (nyval)

#### **Styrelsesuppleanter**

Maxime Kjellvertz, suppleant (omval)

#### **Ordinarie revisorer**

Jonas Göransson

Auktoriserad revisor

JG Revision & Rådgivning i Bromma AB

<i><b>Stämmor</b></i>	Datum	Kommentar
Extrastämma balkonger	2023-01-30	Beslut om överklagan bygglov balkong
Föreningsmöte 2023	2023-05-23	Årsmöte.

## **Fastighetsfakta**

Fastighetsbeteckning: Vakteln 6  
Förvärv: 2021  
Kommun: Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

### ***Byggnadsår och ytor***

Fastigheten bebyggdes år 1898 och består av ett flerbostadshus i vinkel med ingång från både Valhallavägen 78 och Danderydsgatan 32.  
Fastighetens värdeår är 1965

Byggnadens totalyta har löpande mätts vartefter lägenheter och lokaler har blivit tillgängliga. Under 2022 har totalytan mätts upp till 2 913 kvm, varav 26 kvm utgör uppmätt men oexploaterad yta för förråd/lokal och 390 kvm utgör uppmätt med oexploaterad yta för råvinden. Slutgiltig totalyta kommer att sammanställas när förråd/lokalen och råvinden är färdigexploaterade.

### ***Lägenheter och lokaler***

Föreningen upplåter idag 20 (17) lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt. Till detta tillkommer ett förråd/lokal som föreningen avser att avyttra till marknadspris. Skillnaden i antalet lägenheter beror på att Råvinden som avyttrades 2023-01-17, och beräknas enligt projektplanen vara färdigexploaterad inom 12 månader, har delats upp i tre lägenheter. Totalt antal lägenheter enligt ekonomisk plan 21 st. Detta planeras att justeras när Råvinden är färdigexploaterad och ny ekonomisk plan är upprättad.

### ***Byggnadens tekniska status***

Föreningen följer den aktuella underhållsplanen med kända underhålls-och investeringsbehov om 6,21 Mkr som skapades 2021, varav 0,3 (0,4) Mkr genomfördes 2023. Planen baseras på en extern besiktning inför förvärvet genomförd den 2021-09-08 av Hillar Truoberg, Projektledarhuset AB. Underhållsplanen sträcker sig 10 år framåt dvs. till 2032.

### **Nedanstående underhåll har hittills utförts eller planeras:**

Planerat underhåll	År	Kommentar
Succesivt byte av vertikala stammar	2022	0,4 Mkr
Succesivt byte av vertikala stammar	2023	0,08 Mkr
Byte samtliga vattenventiler	2023	0,19 Mkr
Byte fönster	2-3	
Relining	8-10	Kvarvarande vertikala stammar

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

2023 är Föreningens andra fulla verksamhetsår. Fokus har därför legat på att säkerställa att Föreningens långsiktiga förvaltning fortsätter vara effektiv, samt att slutföra de större projekt som Föreningens etablering har medfört för att kunna realisera den beslutade ekonomiska planen. De tre viktigaste aktiviteterna förutom det löpande förvaltningsarbetet har varit:

- Att fullfölja att byggnationen av råvinden följer plan och regelverk
- Slutföra försäljning av lokal
- Säkerställande av långsiktig ekonomisk ställning

#### ***Försäljning av råvind och lokal***

Avtal träffades 2023-01-17 med exploatör för byggnation på vinden, Projektbolaget Vakteln 6 AB med ekonomiskt utfall om 4,285 Mkr (enlig ek plan 5 Mkr) till Föreningen, där 10% betalades vid kontraktets tecknande, 50% vid tillträde (som inföll 2023-11-24) och 40% vid godkänt slutbesked, dock senast 15 månader efter Tillträdet (dvs senast 2025-02-16). Vid godkänt slutbesked påbörjas även debitering av Föreningens avgifter om årligen 183 Tkr.

I den ekonomiska planen finns ett förråd, uppmätt till 26 kvm, och upptaget i den ekonomiska planen till ett värde om 2 Mkr. Lokalen används idag dels som soprum och som barnvagns/cykelförråd. Till föreningsmötet 2022 inkom ett förslag från en medlem som önskade förvärva lokalen. I syfte att tillgodose likabehandlingsprincipen beslutades på föreningsstämman att Föreningen skulle genomföra en hembudsprocess och sedan att Styrelsen, för det fall andra bud inkom, skulle efter fri prövning, godkänna det mest fördelaktiga anbudet. Ett ytterligare anbud inkom från en annan medlem.

I samband med genomgången av anbuden uppstod ett antal frågetecken kring eventuella risker för bygglov och den kort- och långsiktiga lösningen för sophantering, vilket har gjort att projektet har tagit extra tid. Upplåtelseavtal tecknades med medlem Rizk Issa efter räkenskapsårets utgång (2024-05-07), vilket kommer generera ca 1,7 Mkr till.

#### ***Amortering av bryggån samt säkerställande av långsiktig ekonomisk ställning***

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång ett bottenlån om 13,6 Mkr samt ett bryggån om 14,7 Mkr hos SEB som löpte ut 2023-12-28. Brygglånet finansierade i huvudsak de 7 lägenheterna som tidigare var uthyrda som företagslägenheter, och som Föreningen sålde under 2022.

Styrelsen har konkurrensutsatt SEB och för 2024 förhandlat fram motsvarande rabatter som tidigare.

Ambitionen från föregående år var att amortera ca 6,1 Mkr under 2023. Anledningen till förskjutningen i amorteringsplanen är att försäljningen av lokalen inte har genomförts under räkenskapsåret och att försäljningen av råvinden blev förskjuten, vilket gjorde att det fanns en osäkerhet om hur mycket likviditetsbuffert Föreningen har varit i behov av. Fram till 2023-10-22 har Föreningen haft ca 2,4 Mkr placerat i ett kvartalsvis rullande låst räntebärande konto hos vår bank SEB. Detta har gett oss en inlåningsränta om 36 Tkr.

Ambitionen är att under 2024, i takt med att ovan nämnda projekt nu genomförs och likviditetsrisken därför successivt minskar, amortera ca 6,3 Mkr. Detta skulle innebära att Föreningen vid utgången 2024, när lånen återigen skall omförhandlas, skulle ha ett finansieringsbehov av ca 13,6 Mkr + ca 8,4 Mkr dvs. en total räntebärande skuld om ca 22 Mkr

I samband med ombildandet av fastigheten mättes samtliga lägenheter om. Det uppstod då sent i ombildningsprocessen en justering av andelstal gentemot tidigare förväntan (som var baserat på tidigare ägares uppgifter). Föreningen beslöt då att erbjuda samtliga medlemmar att använda en del av det kreditutrymme som Föreningen hade i sitt bryggglån, för att de som hade behov, skulle kunna finansiera den ytterligare upplåtelseavgift det ökade kvadratmeterantalet innebar, under den löptid som bryggglånet löpte (dvs. till 2023-12-28). Endast en medlem använde detta erbjudande. Skulden om 1,1 Mkr förföll under året. Styrelsen har haft en tät dialog med medlemmen i ärendet, medlemmen har accepterat en lagstadgad dröjsmålsränta som överstiger föreningens möjliga inlåningsränta. Återstående skuld har efter räkenskapsåret reglerats jämte dröjsmålsränta.

De kvarvarande hyresgästernas samlade insatser enligt den ekonomiska planen omfattar 17,7 Mkr och anses som dolda tillgångar. Rätten att förvärva lägenheterna till motsvarande insatser som övriga konstituerande medlemmar har förfallit, då mer än 1 år har gått sedan ombildningen.

### ***Löpande förvaltning***

Den löpande förvaltningen följer i stort den ekonomiska planen förutom räntekostnader som fortsatt öka även under 2023. Vi har även fortsatt att successivt byta vertikala stammar i samband med renoveringar, vilket har varit kostnadseffektivt. Vidare har vi renoverat samtliga vattenventiler vilket sammanlagt uppgår till 0,2 Mkr som minskar framtida underhållsbehov.

Föreningen har också fortsatt med optimering av värmesystemet med hjälp av sensorsystemet (Intelligy). Den totala energiåtgången för fjärrvärmesystemet 2023 uppgick till ca 343,8 (339,1) MW och kostade 0,4 (0,3) Mkr. Föreningen har inte haft behov av snöröjning under 2023. Grovsophanteringen om ca 20 Tkr följer det beslutade utrymmet.

Inpasseringsystemet har under 2023 fungerat bättre, vilket har gjort att vi har beslutat att vänta lite med att byta ut det.

Hyreshöjningar har genomförts för våra hyresgäster om 12%. Båda hyresgästerna har motsatt sig höjningen och process pågår. Inga avgiftsförändringar för medlemmarna genomfördes under 2023.

För 2023 och enligt budget även för 2024 är föreningen ungefär likviditetsneutral, men resultatet för 2023 uppgår till en förlust om -1,1 (-1,2) Mkr före avskrivningar och skatt. Motsvarande gäller även i 2024 års budget. Avvikelsena gentemot ekonomisk plan är i huvudsak räntekostnader samt investeringar i fastigheten.

### ***Balkongprojekt***

Föreningen sökte och fick bygglov för balkonger, men tyvärr bara för hälften av vårt ansökta bygglov. Projektet genomfördes under hösten 2023 och avslutades innan årsskiftet. För de medlemmar vars ansökan avslogs har ansökningar om överprövning i samtliga instanser nekats.

### **Organisation och kontroll fram till verksamhetsårets utgång**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft styrelsemöte varannan vecka (förutom sommarsemester), ett flertal informationsmöten, samt ordinarie föreningsstämma för att kunna genomföra löpande förvaltning och de större projekten. Samtliga har protokollförts och justerats. Det finns även en antagen arbetsordning för styrelsen.

Information och kommunikation med medlemmarna har i huvudsak skötts via korta epostmeddelanden efter styrelsemöten. Det finns antagna ordningsregler och renoveringsanvisningar för medlemmar. Samtliga ombyggnationer har också följaktligen besiktigats av någon styrelsemedlem.

Styrelsen har haft flera uppföljningsmöten med SEB där uppdaterad likviditetsprognos har lämnats. PKR sköter den löpande ekonomiska förvaltningen och styrelsens får löpande information om avvikelser som t ex. ej inbetalda avgifter och hyror.

### **Förväntad konverteringsgrad**

Konverteringsgrad vid 2022 års utgång var 17 av 19 tillgängliga lägenheter, där de två kvarvarande lägenheterna anses som dolda tillgångar i den ekonomiska planen. De 21 lägenheterna i den ekonomiska planen inkluderar även råvinden (som 1 st lägenhet, men som nu är uppdelad i 3 st lägenheter) samt ovan nämnd 1 st förråd/lokal. Nedan tabell beskriver nuvarande och förväntad konverteringsgrad

<b>Konverteringsgrad</b>	<b>Antal</b>	<b>%BOA</b>	<b>Kommentar</b>
2023-12-31	20	91%	Råvind 3 lägenheter under produktion
Färdigställd inom 24 mån	2	95%	1 st lokal, 1 st hyresgäst
"kvar"	1	5%	1 st hyresgäst
		100%	
<b>Totalt</b>	<b>23</b>	<b>2813</b>	

### **Medlemsinformation**

<b>Medlemmar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vid verksamhetsårets början	30	21
Tillkommande	6	14
Avgående	6	5
Vid räkenskapsårets slut	30	30

### **Föreningens ekonomi**

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 336	1 530	76
Resultat efter finansiella poster	-2 867	-3 001	-99
Soliditet (%)	85,4	78,4	47,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	470	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 339	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 681	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-351	0	0
Räntekänslighet (%)	29,1	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71,6	0,0	0,0

Nettoomsättning och resultat efter finansiella poster visas i Tkr, resten i kr.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott om 2 867 tkr. Som framgår av kassaflödesanalysen redovisar föreningen ett positivt kassaflöde om 1 067 tkr. Styrelsen anser därmed att det inte finns någon uppenbar risk att föreningen inte skall kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda årsavgifter.

## Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	173 508	28 807	0	-99	-3 001	199 215
Ökning av insatskapital	30 000	1 356				31 356
Disposition av föregående års resultat:						
Avsättning Yttre fond			123	-123	3 001	0
Årets resultat					-2 867	-2 867
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>203 508</b>	<b>30 163</b>	<b>123</b>	<b>-3 223</b>	<b>-2 867</b>	<b>227 704</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 222 531
årets förlust	-2 867 092
	<b>-6 089 623</b>
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond enl. stadgar med 0,1% av tax.värde.	123 220
i ny räkning överföres	-6 212 843
	<b>-6 089 623</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 335 722	1 530 158
Övriga intäkter		16 181	35 310
		<b>1 351 903</b>	<b>1 565 468</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-838 017	-859 533
Planerat underhåll	5	-268 551	-351 327
Övriga externa kostnader	6	-183 559	-1 014 512
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-1 793 786	-1 819 662
		<b>-3 083 913</b>	<b>-4 045 034</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 732 010</b>	<b>-2 479 566</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	-73 444
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79 156	16 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 214 238	-464 185
		<b>-1 135 082</b>	<b>-520 973</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 867 092</b>	<b>-3 000 539</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 867 092</b>	<b>-3 000 539</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 867 092</b>	<b>-3 000 539</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	10, 14	249 093 232	249 471 137
		<b>249 093 232</b>	<b>249 471 137</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>249 093 232</b>	<b>249 471 137</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Andra kortfristiga fordringar	12, 16	1 100 925	1 100 925
Avgifts- och hyresfordringar		244 496	200 194
Övriga fordringar		12 011 898	3 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 706	95 028
		<b>13 442 025</b>	<b>1 399 587</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 135 974	3 069 400
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 577 999</b>	<b>4 468 987</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>266 671 231</b>	<b>253 940 124</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		232 314 775	202 314 775
Kapitaltillskott		1 355 812	0
Fond för yttre underhåll		123 220	0
		<b>233 793 807</b>	<b>202 314 775</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 222 531	-98 772
Årets resultat		-2 867 092	-3 000 539
		<b>-6 089 623</b>	<b>-3 099 311</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>227 704 184</b>	<b>199 215 464</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	28 305 000	28 305 000
Leverantörsskulder		54 050	164 076
Aktuella skatteskulder		63 452	44 732
Övriga skulder	15	9 986 277	25 736 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		558 268	474 575
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 967 047</b>	<b>54 724 660</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>266 671 231</b>	<b>253 940 124</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 867 092	-3 000 539
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16 418 786	1 819 662
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>13 551 694</b>	<b>-1 180 877</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-44 302	-200 194
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 998 136	536 931
Förändring av leverantörsskulder	-110 026	134 213
Förändring av kortfristiga skulder	-15 647 587	-3 961 395
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-14 248 357</b>	<b>-4 671 322</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 415 881	0
Justering köpeskilling materiella anläggningstillgångar	0	4 285 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	25 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 415 881</b>	<b>4 310 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning av medlemsinsatser	15 375 000	77 000 000
Amortering av lån	0	-81 150 000
Erhållna kapitaltillskott	1 355 812	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>16 730 812</b>	<b>-4 150 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 066 574</b>	<b>-4 511 322</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	3 069 400	7 580 722
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 135 974</b>	<b>3 069 400</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	15 - 100

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 25-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 15 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-973 440	-833 460
Hyror bostäder	-314 048	-650 439
Hyror lokaler	-45 893	-41 397
Övriga intäkter	-2 342	-4 862
	<b>-1 335 723</b>	<b>-1 530 158</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	361 444	345 161
El	53 586	51 783
Vatten & avlopp	63 223	54 545
Hiss	12 435	10 405
Sophantering	43 516	48 235
Städning	68 938	53 750
Kabel-TV & bredband	29 214	34 672
Fastighetsförsäkring	77 266	76 629
Fastighets skatt	18 720	44 732
Förbrukningsinventarier	0	10 510
	<b>728 342</b>	<b>730 422</b>

### Not 4 Reparationer

	2023	2022
Gård	3 537	0
Vatten och sanitet	17 958	0
Värme	22 984	0
Tvättstuga	0	10 713
Hiss	3 626	3 244
Fastighet	61 570	115 154
	<b>109 675</b>	<b>129 111</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Värme	187 537	0
Byte av vertikala stammar	81 015	351 327
	<b>268 552</b>	<b>351 327</b>

### Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Redovisningstjänster	30 628	27 788
Ersättning till revisor	49 976	25 000
Konsultarvoden	2 500	18 588
Bankkostnader	2 868	1 143
Advokat kostnader	21 000	274 185
Föreningsavgifter	0	4 808
Övriga externa kostnader	76 587	21 600
Mäklararvoden	0	641 400
	<b>183 559</b>	<b>1 014 512</b>

### Not 7 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

### Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	0	-73 444
	<b>0</b>	<b>-73 444</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	1 214 238	464 185
	<b>1 214 238</b>	<b>464 185</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 365 567	255 650 567
Inköp	1 415 881	
Justering köpeskilling		-4 285 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>252 781 448</b>	<b>251 365 567</b>
Ingående avskrivningar	-1 894 430	-74 768
Årets avskrivningar	-1 793 786	-1 819 662
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 688 216</b>	<b>-1 894 430</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>249 093 232</b>	<b>249 471 137</b>
Bokfört värde mark	168 414 930	168 414 930
	<b>168 414 930</b>	<b>168 414 930</b>

### Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	25 000
Försäljningar		-25 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 12 Andra kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 100 925	1 100 925
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 100 925</b>	<b>1 100 925</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 100 925</b>	<b>1 100 925</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetaldag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,54	2024-12-28	13 641 000	13 641 000
SEB	4,54	2024-12-28	14 664 000	14 664 000
			<b>28 305 000</b>	<b>28 305 000</b>

Lån med förfalldatum inom ett år klassificeras som kortfristig skuld i balansräkningen enligt bokföringsnämndens allmänna råd. Lånen omförhandlas och är därefter en långfristig skuld efter förfalldatum

### Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	109 455 000	109 455 000
	<b>109 455 000</b>	<b>109 455 000</b>

### Not 15 Övriga skulder

10 Mkr av den kortfristiga skulden består av den del av tilläggsköpeskillingen för försäljningen av vinden som tillfaller den tidigare ägaren av fastigheten. Under 2024, i takt med vindsexploateringsens fortlöpande, kommer skulden successivt minska.

### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan verksamhetsårets utgång har följande väsentliga händelser inträffat eller genomförts.

-Kvarvarande medlems skuld till Föreningen inkl dröjsmålsränta har reglerats.

-Avtal, i enlighet med föreningsstämmans beslut 2022, har träffats med medlem Rizk Issa om förvärv av cykelförråd, soprum.



Stockholm  
Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Voors  
Ordförande

Mathias Kjellberg

Maria Kjellser

Christian Ekberg

Michael Banksell

Marcus Klamming

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

Jonas Göransson  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.