

## ÅRSREDOVISNING

### Bostadsrättsföreningen KAPTENEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1973-02-08. Föreningens ekonomiska plan är daterad 1976-03-11. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

##### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen äger den kulturmärkta fastigheten Kyrkogården 16 med tillhörande tomt ( 968 m<sup>2</sup>) på Kaptensgatan 7-9. Enligt Stockholms Stadsmuseums byggnadsinventering av Östermalm 1973 uppförde byggherren och byggmästaren P Wadström fastigheterna Kaptensgatan 2 åren 1884-1885 på nuvarande adress Kaptensgatan 9 och Kaptensgatan 3 åren 1885-1886 på nuvarande adress Kaptensgatan 7. De båda fastigheterna slogs samman till nuvarande fastighet och totalrenoverades 1973-1974 av Reinhold Gustafsson. Arkitekt vid renoveringen var Louise Nyström – senare tf professor och arkitektur- och byggnadsminnesförfattare. Hon bidrog bl.a. genom en vackert sammanhållen färgsättning av fasader och trapphus till att fastighetens kulturella värde bevarades. Byggnaderna omgärdar en vacker japansk trädgård belagd med marktegel, vilken vid renoveringen anlades av den kände trädgårdsarkitekten Ulla Molin. Dessa båda arkitekter skapade tillsammans en trivsamt boendemiljö med gemensamma utrymmen där föreningens medlemmar kan umgås med grannar och vänner. Vid ommålningen av trapphusen år 2020 har de fått en från fasader fristående vackert ljus färgsättning i olika grå toner.

Fastigheten har tre våningsplan, ett vindspan och ett källarplan, Den består av två gatuhus och två gårdshus och omfattar 29 bostadsrättslägenheter (1841 m<sup>2</sup>), som är fördelade på fyra trapphus. Det finns 3 ettor, 14 tvåor, 9 treor och 3 fyror. I källarplanet finns en uthyrningslokal (163 m<sup>2</sup>) och gemensamma utrymmen såsom övernattningslägenhet, gillestuga med kapprum, hantverks-/hobbyrum, gym, tvättstuga, cykelrum, soprum, undercentral för fjärrvärme, el-central och förrådsutrymmen för trädgårdsmöbler m.m. I vindspanet finns det fem lägenheter och två förrådsområden.

Fastigheten är sedan 2020-05-01 fullvärdesförsäkrad genom Brandkontorets fastighetsförsäkring. Alla medlemmar skall ha bostadsrättstillägg i sina hemförsäkringar. Det har med nya försäkringsvillkor blivit extra viktigt. Föreningen är delägare i Brandkontoret, vars Allframtidförsäkring ger en utdelning varje år (ca. 5 kkr).

##### Styrelsens arbetsordning och ansvar

Styrelsen har på uppdrag av stämman 2016 tagit fram en arbetsordning till stöd för ett väl fungerande styrelsearbete och med information om varje styrelseledamots ansvarsområden samt styrelsens gemensamma ansvar: ”Styrelsen är utsedd av föreningens medlemmar och dess arbete skall övergripande inriktas på att ta till vara alla medlemmars intressen genom att ta ansvar för att föreningen har en långsiktigt god ekonomi och därigenom säkerställa att föreningens samtliga medlemmar får en fortsatt miljövänlig, hälsosam, hållbar, trygg och trivsamt konsumentskyddad boendemiljö i en väl fungerande fastighet med bevarande av stora kulturella, funktionella, sociala och ekonomiska värden.”

Arbetsordningen uppdateras efter det att styrelsen konstituerat sig, i samband med styrelsens årliga utvärdering av styrelsearbete eller när det behövs.

### Förvaltning

Föreningens verksamhet och dess fastighet sköts av styrelsen och de medlemmar, som är engagerade i föreningen genom värdskap. Lägenhetsregistret, överlåtelser och pantsättningar har styrelsen hand om, medan den kamerala förvaltningen och medlemsregistret sköts av Upplands Brf Service AB. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Föreningens uthyrningslokal upplåts med hyresrätt till Ogland Sweden AB fr.o.m. 2021-03-01. Uthyrningslokalen är momsregistrerad.

Bostadsrättslägenheterna L7 och L23 har med tillhörande andelar i fastigheten överlåtits under året.

### Stämma

Vid den ordinarie föreningsstämman onsdagen den 14 juni 2023 i gillestugan valdes till ordinarie styrelseledamöter för ett år Mikael Hedberg – ordförande (nyval), Per Eide(omval), David Forslöf (omval), Bertil Gustafsson (omval), Elma Thunman (omval) och Erik Möller (nyval), Till suppleanter valdes Linus Singelman (omval).

Till revisor för ett år valdes Emil Holmström (omval) och till revisorssuppleant valdes Fredrik Hamrin (omval).

Till valberedning utsågs Henrik Vesterberg och Christina Singelman.

Stämman beslutade att ett arvode på 30 000 kr skall utgå till styrelsen, som beslutat att avstå från arvodet för år 2023 till förmån för föreningens ekonomi.

### Energideklaration

Fastigheten har energideklarerats åren 2008 och 2018. Den yta som värms upp till mer än 10 °C uppskattas vara 2 811 m<sup>2</sup>. Den inkluderar även källarplanet och trapphusen. Värden för år 2008 anges inom parentes. Fastighetens normalårsenergiprestanda har beräknats till 179 (148) kWh/m<sup>2</sup> år varav elen utgör 8 (8) kWh/m<sup>2</sup> år. Föreningens fastighet är klassad som tillhörande byggnadstypen mellanliggande hus, vars referensvärden är 106-131 (95-142) kWh/m<sup>2</sup> år. Motsvarande värden för gavelhus var 2008 103-155 kWh/m<sup>2</sup> år. Vår fastighet tillhör Energiklass F vilket betyder att dess energi-prestanda är 181-235 % av kravet på en ny byggnad. Kravet på nybyggda hus är att de skall tillhöra energiklass C och dess energi-prestanda skall vara 79 (110) kWh/m<sup>2</sup> år.

Nedanstående tabell visar för åren 2013 – 2023 samt prognos för 2024 antalet MWh/år i rad 2 och motsvarande normalårskorrigerade värden i rad 3 samt i rad 4 kostnaden inkl. moms (kk):

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
384	365	363	402	402	381	380	342	382	353	384	-
375	383	391	396	390	374	385	383	371	361	365	374
382	357	351	388	381	381	376	357	396	381	428	463

**Ekonomisk förvaltning.****Föreningens lån**

Enligt den ekonomiska planen daterad 1976-03-11 betalade föreningen för fastighet inkl. renovering 5 515 900 kr, vilket helt finansierades av medlemmarnas insatser. Föreningen hjälpte medlemmarna med finansieringen av insatserna genom s.k. strimlade lån, för vilka fem pantbrev i form av inteckningar i fastigheten (4 100 000 kr) utgjorde säkerheten. Genom denna konstruktion av lånen fick föreningen första panträtt i föreningens samtliga bostadsrätter. De strimlande lånen och föreningens panträtt i bostadsrätterna har avvecklats.

Föreningen tog år 2005 ett lån på 800 000 kr för att finansiera fyra investeringar – byte av fastighetsnät, fjärrvärmeundercentral, ventilationsfläktar och takets snösmältningssystem. Det var det första lånet, som föreningen tagit sedan den bildades. Lånet löstes 2014. Styrelsen har i april 2016 tagit ett nytt lån om 500 000 kr för att bl.a. kunna betala byggandet av en liten övernattningslägenhet efter branden 2014 i källarplanet. Styrelsen har tagit ett nytt lån om 300 000 kr under 2017 för att bl.a. kunna avhjälpa brister i fastighetens takkonstruktion vid och ovanför köket i L15. I november 2019 har styrelsen tagit ett nytt lån om 2 000 000 kr för att finansiera det nya bredbandet, renovering av trädgårdens markbeläggning på 7:ans sida samt för att finansiera den planerade ommålningen av trapphusen. Under år 2020 återbetalade föreningen återstoden av lånet från 2016 468 750 kr. Under 2021 tog föreningen ett nytt lån om 700 000 kr för att finansiera årets underhållsaktiviteter – målning av trapphusfönster, tak, lägenhetsfönster i 9 och 9A, källarfönster, portar, luckor, trädgårdsmöbler, av växter skadade fasadytor samt montering av takbryggor och snörasskydd m.m. Under 2023 återbetalades 800 kkr för att minska räntekostnaderna. Vid utgången av år 2023 uppgick föreningens lån till 2.200 kkr (3.000 kkr) och i kassan fanns då 211 533 kr (597 042 kr).

**Förändring Eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 519 900	1 361 578	-6 139 157	335 949	1 074 270
Resultat disp. Enl. stämman:					
Avsättning t underhållsfond		218 034	-218 034		
Ianspråktagande underhållsfond					
Balanseras i ny räkning			335 949	-335 949	
Årets resultat				358 040	358 040
Belopp vid årets utgång	5 519 900	1 579 612	-6 021 242	358 040	1 432 310

**Styrelsens förslag till resultatdisposition**

Till stämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserad förlust	-6 021 242 kr
Årets vinst	<u>358 040 kr</u>
Summa:	-5 663 202 kr

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	218 034 kr
I ny räkning överföres	<u>-5 881 236 kr</u>
Summa	-5 663 202 kr

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med kommentarer framställda av Upplands Brf Service AB.

### **Juridisk förvaltning och administration**

#### **Stadgar och ordningsregler**

Gällande stadgar är en för brf Kaptenen anpassad version av Bostadsrätternas nya mönsterstadgar 2008, version 4, senast uppdaterade 2011-04-01. För bevarande av den kulturmärkta fastighetens ursprungliga utseende är det enligt stadgarna inte tillåtet att förändra fastighetens yttre t.ex. genom byggande av balkonger, franska fönster eller nya vindsvåningar. För bevarande av en väl fungerande infrastruktur avseende vatten, avlopp och ventilation är det inte tillåtet att flytta kök eller badrum till annan del av lägenheten utan styrelsens och en föreningsstämmas tillstånd. Enligt stadgarna får föreningen ta ut pantsättningsavgift 450 kr och överlåtelseavgift 3 000 kr från vardera säljare och köpare.

Bolagsverket godkände och registrerade stadgarna 2014-06-17.

Ordningsreglerna reviderades senast vid 2012 års föreningsstämma.

#### **Rådgivning och information**

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna (årsavgift ca 5 kkr). Styrelsen har under året anlitat dess medlemsservice för att få svar på juridiska frågor och hjälp med framtagandet av en ny underhållsplan år 2018. Genom bl.a. informationsbladet Bostadsrätterna Direkt samt tidskrifterna Bo Rätt och Bo Bättre har styrelsen hållit sig informerad om händelser, som påverkar bostadsrättsföreningar. Medlemmar, som har tillgång till internet, kan finna information på Bostadsrätternas hemsidan [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se).

Föreningen är fr.o.m. 2008 medlem även i Stockholms Fastighetsägare (årsavgift ca. 6 kkr), som anlitats bl.a. för tekniska konsultationer i samband med balkongrenoveringen 2008. De inbjuder till intressanta frukostmöten med externa gästföreläsare. Sedan år 2020 har styrelsen börjat anlita företag med ramavtal med fastighetsägarna t.ex. Soltorps Bygg AB, CC Plåt&Tak AB, Interspol AB, Installationskompaniet, Aquamedia och för relining år 2024 Svensk Röranalys AB. Föreningen får rabatt hos de flesta företag, som har ramavtal med Fastighetsägarna.

Båda organisationerna har en omfattande kurs- och informationsverksamhet, vilken normalt är kostnadsfri för medlemsföreningarnas styrelsemedlemmar och medlemsrevisor.

Styrelsen har under året hållit föreningens medlemmar informerade om verksamheten genom årsredovisningen och informationsblad och i samband med årsmötet.

#### **Viktiga dokument**

Följande dokumentation finns tillgänglig för medlemmarna:

- Telefon- & Värddlista med jourinformation utgiven 2022-09-11.
- Ordningsregler (2012-04-26)
- Stadgar (2014-05-14)
- Styrelsens arbetsordning 2023 - 2024 (2023-10-23)
- CD-skiva med foton från renoveringen av fastigheten åren 1973 - 1974, vilken delats ut till medlemmarna tillsammans med tillhörande informationsblad avseende copyright. Vid byte av medlemskap skall skivan överlämnas till den nya medlemmen.

#### **Avtal**

Föreningen har tecknat följande avtal:

- Kameral förvaltning hos Upplands Brf Service AB (20 000 kr).

- Med Stockholm Exergi AB har föreningen tecknat pris-avtalet Fjärrvärme Bas bestående av energikostnad och effektkostnad – en fast del baserad på en rekommenderad maximal effekt. För år 2024 är den 132 kW.
- Elleveransavtal med Fortum är ett löpande Rörligt avtal, där föreningen köper elen vill deras inköpspris + ett påslag på ett antal ören/kWh exklusive moms.
- Hos elnätägaren Ellevio har föreningen effektabonnemanget L0,4L, vilket innebär att vår huvudsäkkring ligger på 80A eller över. Elnätsavgiften över 63 A på lokalnät (effektabonnemang) består av en effektdel beroende av hur stor kapacitet av elnätet vi utnyttjar (kW/h), en fast del för att täcka vår andel av Ellevios fasta kostnader för bland annat mätning samt en rörlig del som beror på hur mycket el vi använder.  
Styrelsen har år 2020 utrett möjligheten att säkra ner till 63 A eller 50 A för att kunna byta till ett säkringsabonnemang. Elnätsavgiften upp till och med 63A består av en fast del som beror av huvudsäkringens storlek (A) och en rörlig del som beror av hur mycket el föreningen använder. Utredningen, som Ellevio hjälpt oss med, visar att det blir dyrare att säkra ner till 63 A och att det blir ca. 2000 kr billigare om vi säkrar ner till 50 A, vilket bedöms vara en för liten skillnad för att kosta på en nedsäkkring och ta risken för strömavbrott vid mycket hög belastning.
- Med Ownit har föreningen i samband med att ett nytt fiberfastighetsnät installerat hösten 2019 tecknat ett 3-årigt avtal med gruppanslutet bredband och ett TV basutbud för 29 lägenheter med ett års förlängning och 6 månaders uppsägningstid. From år 2024 kostar bredbandet 157 (148, 134) kr/månad och TV basutbudet kostar 34, (32, 29) kr/månad. Inom parentes priset från start tom år 2022 samt priset år 2023. Varje medlem betalar 200 kr/månad för dessa tjänster genom en separat avgift inkluderad i månadsavgiften.
- Handelsbankens företagspaket.
- Fortnox - fakturabetalningstjänst.

Avtal avseende fastighetens tekniska service och underhåll finns upptagna under avsnittet Teknisk förvaltning.

## **Sociala aktiviteter**

### **Sammankomster**

Den traditionella vårstädningen genomfördes lördagen den 13 maj och avslutades med en god lunch i trädgården under trevlig samvaro. Årsmötet hölls onsdagen den 14 juni i gillestugan, då styrelsen informerade om verksamheten.

### **Övernattningslägenheten och gillestugan**

Övernattningslägenheten har under 2023 varit bokad 102 (124, 152, 63, 103, 163) nätter och därmed inbringat 16 200 kr (12 400, 16 200, 6 300, 10 300, 8 150). Tidigare års uppgifter inom parentes. Styrelsen höjde avgifter per natt till 100 kr from år 2019.

## **Teknisk förvaltning**

### **Besiktningar av fastigheten år 2022**

Följande professionella besiktningar / konsultationer har genomförts under året (priser inkl. moms):

- Styrelsen har anlitat Magnus Aldrin, Kondukta för att skapa och skicka ut offertunderlag avseende relining till Svensk Röranalys, Opal och KRI – 35 750 kr.
- Styrelsen har besiktigat fastigheten m.a.p. skador på gårdsfasaden, som lagats av Patrick Axén Bygg AB.

### **Underhållsaktiviteter år 2023**

Bland underhållsaktiviteter under året kan nämnas (priser inkl. moms):

- Hagelins har vid två tillfällen lagat sopsnurrorna – 6 708 kr.
- LTG Högtryck har rensat avloppet i tvättstugan – 3 353 kr.
- Wicksells El-service har bytt frekvensen i entré-portarnas fjärrkontroller – 2 438 kr.
- Hissen AB har bytt batterier – 3 484 kr.
- Hissen AB har uppgraderat nödtelefonerna till 4G – 13 060 kr.
- Lillemor Strömberg Enva Water Technology AB har tagit vattenprov ur radiatorsystemet – 844 kr.
- CC Plåt o Tak har skottat snö 23-03-13 – 16 900 kr.
- Stadsträdgården har gjort krukplantering – 3 688 kr.
- Inhandlat Ozon Stockholm - ozongenerator o Hornbach avfuktare – 7 318 kr.
- Inhandlat AGX Nordic – 2 mögeltest o analog hydrometer – 1 120 kr.
- Stadsträdgården har halk-bekämpat trädgården – 6 000 kr (halva fakturan)
- Ocab har kontrollerat fukten i hyreslokalen – 3 788 kr.
- Inhandlat Ozoneair Stockholm Purify 120 till hyreslokalen – 7 990 kr.
- Patrick Axén Bygg AB har reparerat fasadskador i trädgården och stupröret vid L02 – 48 790 kr.
- CC Plåt o Tak har lagat takläckage i 9A – 7 950 kr.
- Fästab Bygg AB har bytt balkongdörrarna i L29 – 56 000 – 30625 betalat av L29 = 25 375 kr.
- Tvättstugeservice har installerat en ny stor tvättmaskin – 52 861 kr.
- CC Plåt o Tak har skottat snö med skylift i december – 9 253 kr.

#### **Avtal avseende professionell besiktning och service av fastigheten**

Följande avtal finns. Föregående års avgifter anges inom parentes:

- Jour: år 2020 tecknades ett nytt jouravtal med företaget Relita numera Recover utan årsavgift.
- Funktionskontroll 1 ggr/år och jour avseende fjärrvärmeundercentralen: Stockholm Exergi AB – 3 875 kr (3 875, 3 875, 3 875, 3 875, 3 875, 3 813, 3 688, 3 250).
- Hisservice: Hissen AB – 13 516 kr (8 200, 8 110, 8 045, 5 356, 2 823, 5 640, 5 136, 4 998, 4 834, 4 679). Styrelsen tecknade detta avtal 2015.
- Hissbesiktning: KIWA – 3 933 kr (3 525, 3301, 2 549, 2 506, 2 438, 2 358, 2 325, 2 115, 2 055)
- Trapphusstädning: Melins städ – 41 814 kr (38 692, 37 500). Höjs med 2 % per år.
- Nytt snöskotningsavtal för taket: CC Plåt & Tak – 6 603 kr (6 250 – tecknat 2021.).
- Takvärmesystemets serviceavtal med TLB tecknat år 2020 – 8 738 kr (8 215, 7 375, 7 000, 6 634, 6 360).
- Trädgårdsskötselavtal med Stadsträdgården – 37 500 kr (34 044, 32 656, 31 250, 30 000).

#### **Underhållsplanen för fastigheten**

Styrelsen lät Jonas Nyman från SBC år 2018 för planering av underhåll och renovering av fastigheten ta fram en 30-årig underhållsplan, som sträcker sig fram t.o.m. år 2047. Den genomsnittliga underhållskostnaden per år uppskattas i planen till ca. 636 kkr.

#### **Partiella stambyten i badrum**

Under åren 2018-2021 har partiella stambyte genomförts i i samband med medlemmars badrumsrenoveringar i lägenheterna L20, L22 L26, L28, L12, (L07) och L01.

I L20 har samtliga rör i golv och tak, som nås från lägenheten bytts. Rören i taket i L18 har inte bytts.

I L22 har samtliga rör bytts samt avluftningsröret har bytts upp till vindsplanets golv.

I L26 har samtliga rör i tak och golv samt rören i taket i L24 bytts.

I L28 har samtliga rör i tak och golv bytts. Vid byte av rören i golvet har taket i L26 öppnats.

I L12 har samtliga rör i golv och tak(L14) bytts. Vid byte av rören i golvet har taket i L10 öppnats.

Badrumsstammen är placerad i en trumma i köket i lägenheterna L09 – L14 i 9:ans trapphus, varför man inte torde behöva riva badrummens tätskikt för att byta badrumstammarna. Om så är fallet kan man byta badrumsstammarna i samband med bytet av köksstammarna.

I L07 har partiellt stambyte ej genomförts. Badrummet berörs ej av ett kommande stambyte då både avloppsstammen och tappvattenstammarna finns utanför badrummet. Dessa stammar finns i ett betonggolv intill rökkanalen och ventilationsröret varför det vore bra om här kan göra en relining. I L01 finns en kombistam d.v.s. kök och badrum har gemensam stam. Här är även kökets grenrör partiellt stambytt. Då badrummet i lägenheten ovanför - L03 - inte har samma form så behöver man ta upp delar av taken i både badrum och kök i L01 vid partiellt stambyte i L03.

I L24 har partiellt stambyte i badrummet genomförts år 2022. Badrumsstammen har bytts ner till styrelserummet i källaren och tappvattnet har bytts till stamventilerna i källaren.

I L23 har partiellt stambyte i badrummet genomförts år 2024. Badrumsstammen har bytts ner till golvet och tappvattenstammarna har bytts till stamventilerna i källaren. I taket har delar av L25:s groda bytts.

### **Genomförda och planerade större underhållsarbeten och besiktningar år 2024**

Följande har genomförts:

- Juan Manuel Crespo Rios har i L23 upptäckt och åtgärdat ett bygghusk från fastighetens uppförande. – 40 350 kr.
- Konstruktör Göran Carlquist från Carlquist & Fenger Arkitekter har gjort konstruktionsritningen och besiktigt och godkänt den nya konstruktionen i L23.
- Jacques från Säkra Rör och Bygg Stockholm AB har gjort partiellt stambyte i L23 och bytt tre tappvattenventiler – 61 279 kr.
- Juan Manuel Crespo Rios har tagit bort mattan med plastduk från hyreslokalen – 5 700 kr
- Juan Manuel Crespo Rios har slipat golvet i hyreslokalen – 17 736 kr
- Juan Manuel Crespo Rios har renoverat och målat väggar i hyreslokalen – ca 20 000 kr

Följande underhåll planeras genomföras år 2024:

- Nytt golv i hyreslokalen
- Svensk Röranalys AB skall genomföra relining av avloppssystemet – 3 118 750 kr inkl. moms.
- Åtgärdande av läckor och byte av ventiler i värmesystemet
- Balkongföretaget Balcona kommer att ersätta nuvarande betongbalkong med en lättbalkong i september – ca. 200 kkr inkl. moms

### **Städning**

Trapphusstädningen sköts av Melins Städ. Städningen omfattar entréerna, trappuppgångar och soprummet samt tvättstugeområdets golv och toalett enligt ett städschema som varierar med årstiderna. Varje medlem städar tvättstugan och dess maskiner enligt uppsatt instruktion efter användning. Övernattningslägenheten och gillestugan samt övriga gemensamma utrymmen städas också av varje medlem efter användning.

Vårstädningen, vid vilken alla medlemmar förväntas delta, genomfördes lördagen den 13 maj.

### **Trädgården**

Vår vackra trädgård sköts fr.o.m. 2016 av Stadsträdgården. Styrelsen har med dem tecknat ett serviceavtal, som omfattar all skötsel exkl. vattning från april till november. De utför ansning av växter, beskärning av träd och buskar samt ogräs- och halkbekämpning. I övrigt har den skötts av intresserade medlemmar, som bl.a. sköter vattning och snöskottning/sandning.

Under hösten 2019 renoverade Stadsträdgården hela trädgården på 7:ans sida, vilken fördyrades av att avloppsledningarna från stuprören inte var anslutna till dagvattenbrunnen. Nya tätskikt med dräneringsrör installerades mot 7A:s väggar.

Föreningen avser att börja överta skötseln av trädgården under 2024 och säga upp avtalet from år 2025.

**Säkerhet****Brandsäkerhet**

För att öka brandsäkerheten har föreningen medverkat till att det nu skall finnas brandvarnare och brandsläckare samt ev. annan brandskyddsutrustning i alla lägenheter samt att det finns brandsläckare i tvättstugan ( 1 st.), övernattningslägenheten ( 1 st.) och vindarna ( 4 st.). From 2014 ansvarar varje medlem för kontroll och byte av lägenhetens brandsläckare och övrig brandsäkerhetsutrustning på egen bekostnad.

I övernattningslägenheten och gillestugan samt i gårdshusens trapphus bottenplan har kommuniserande brandvarnare installerats.

**Radon**

Fastighetens värden ligger i intervallet 40-70 Bq/m<sup>3</sup>. Referensvärdet för människors hälsa är 200 Bq/m<sup>3</sup> vilket innebär att fastighetens värden är godkända av Stockholms Miljöförvaltning.

**Sophantering**

Föreningen tillämpar sopsortering enligt följande:

- Hushållssopor lämnas i väl förslutna plastpåsar via sopnedkast i karusellerna i soprummet, som töms en gång per vecka av företaget Urbaser på uppdrag av Stockholm Vatten och Avlopp. Det är viktigt att man inte kastar ner soppåsen då karusellen byter säck. Vid 9:ans sopnedkast finns en lampa som lyser rött vid säckbyte. I 7:an saknas denna lampa och man måste därför alltid vänta lite innan man kastar nästa påse eller alternativt gå ner i soprummet och kasta dem direkt i sopsäcken. Som hushållssopor räknas inte nedan angivna sopor.
- Matavfall lämnas i särskilda kärl enligt gällande rutin inför år 2023. Matavfall och hushållssopor hämtas av företaget Urbaser på uppdrag av Stockholm Vatten och Avlopp.
- Tidningar och papper, som inte är behandlat med klister eller plast, lämnas i container i soprummet, där de hämtas varannan vecka av Remodis. Tidningar och papper enligt ovan kan också lämnas i stadens insamlingskärl på Nybrogatan och på Strandvägen.
- Glödlampor och batterier lämnas i kartong resp. behållare i soprummet. Styrelsen ordnar så att de lämnas till den mobila miljöstationen.
- Grovsopor får endast ställas ned i soprummet då styrelsen ordnar en gemensam insamling. Medlem, som vill bekosta en egen hämtning av grovsopor t.ex. vid avflyttning, skall kontakta styrelsen i god tid, som då ordnar med en extra hämtning.
- Förpackningsmaterial inkl. kartonger och glas kan varje medlem lämna i stadens insamlingskärl på Nybrogatan och på Strandvägen.

Våra medlemmar kan lämna farligt avfall via den mobila miljöstationen, då den finns i vårt område.

Turlista och information om vad som kan lämnas kan fås via Trafikkontorets hemsida

[www.stockholm.se/mobila](http://www.stockholm.se/mobila) eller alternativt via deras telefonnummer 08-508 27 200. Man kan också beställa ett påminnelse-SMS varje gång den skall komma.

**Sammanställning av ej årligen återkommande aktiviteter**

Aktivitet	Typ	Senast	Kostnad	Frekvens	Nästa
OVK	E	2019	15 kkr	6	2025
Sotning	E	2022	14 kkr	3	2025
Stamrensning	U	2021	31 kkr	ca 6	2025/-26
Vindsfönstermålning	U	2018	158 kkr	ca 8	2026
Brandskyddskontroll	E	2022	8 kkr	6	2028
Energideklaration	E	2018	10 kkr	10	2028
Radonmätning	E	2019	5 kkr	10	2029
Fönstermålning i lägenheter	U	2019/21		8	2027/29



Takmålning	U	2021	287 kkr	ca 12	2033
------------	---	------	---------	-------	------

E – Egenkontroll, U-underhåll

**Nyckeltalssammanställning** - (Flerårsöversikt - Resultat och ställning framställd av Upplands Brf Service AB.)

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 665	1 553	1 340	994	1 110	1 100
Resultat efter finansiella poster	358	336	-710	-1 343	-658	-47
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	36%	24%	18%	36%	48%	78%
Årsavgift* per kvm bostadsrättsyta	418	388				
Skuld kr/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 195	1 629	1 630	1 249	1 504	418
Skuld kr/m <sup>2</sup> totalyta	1 098	1 496				
Sparande kr per kvm totalyta	216	206				
Räntekänslighet	2,9%	4,2%				
Energikostnad kr per kvm totalyta	264	249				
Årsavgift* i % av totala intäkter	46%	46%				

Värmeavgiften ingår inte i årsavgiften och tas ut per kvm.

Totalytan är bostadsrättsytan plus hyreslokalytan exkl. trapphus och övriga gemensamma ytor.

**Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning: Intäkter enligt not 1.

Årsavgift\*: Årsavgift + intäkter internet

Sparande: Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar – elstöd) per kvm totalarea.

Räntekänslighet: Lån dividerat med årsavgifter\*. Visar hur mycket årsavgiften kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad: El, värme och vatten.

**RESULTATRÄKNING**2023-01-01  
2023-12-312022-01-01  
2022-12-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

Statligt elstöd

Not 1

1 655 382

13 043**1 668 425**

1 552 694

0**1 552 694****Rörelsens kostnader**

Fastighetskötsel och städning

Reparationer och underhåll

Taxebundna kostnader

Övriga driftskostnader

Fastighetskatt

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Not 2

-141 250

-152 856

-590 688

-98 639

-55 191

-78 725**-1 117 349**

-155 018

-189 015

-557 362

-81 289

-53 161

-65 426**-1 101 271****Avskrivningar**

Byggnader

Maskiner och Inventarier

Installationer

Not 4

-55 775

Not 5

-10 573

Not 6

-20 684**-87 032**

-55 775

0

-20 684**-76 459****Rörelseresultat****464 044****374 964****Finansiella poster**

Skattefria ränteintäkter

Utdelning Brandkontoret, skattefri del

Räntekostnader och liknande resultatposter

Not 3

7 568

4 500

-118 072**-106 004**

2 065

5 175

-46 255**-39 015****Årets resultat****358 040****335 949**

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 4	3 294 983	3 350 758
Inventarier	Not 5	42 288	0
Installationer	Not 6	<u>106 267</u>	<u>126 951</u>
		<b>3 443 538</b>	<b>3 477 709</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insats SBC	Not 7	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 446 338</b>	<b>3 480 509</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga Fordringar</b>			
Årsavgifts- och hyresfordringar		266 231	285 298
Övriga fordringar	Not 8	53 436	54 606
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	Not 9	<u>43 642</u>	<u>19 456</u>
		<b>363 309</b>	<b>359 360</b>
<b>Kassa och Bank</b>			
Handelsbanken		104 884	294 556
SBAB Bank		<u>106 649</u>	<u>302 486</u>
		<b>211 533</b>	<b>597 042</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>574 842</b>	<b>956 402</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 021 180</b>	<b>4 436 911</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		5 515 900	5 515 900
Fond för yttre underhåll		<u>1 579 612</u>	<u>1 361 578</u>
		<b>7 095 512</b>	<b>6 877 478</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 021 242	-6 139 157
Årets resultat		<u>358 040</u>	<u>335 949</u>
		<b>-5 663 202</b>	<b>-5 803 208</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 432 310</b>	<b>1 074 270</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	<u>0</u>	<u>0</u>
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 10	2 200 000	2 998 500
Deposition lokal		50 325	99 649
Leverantörsskulder		79 235	8 215
Övriga skulder		7 644	7 344
Momsskuld		21 656	22 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	<u>230 010</u>	<u>226 121</u>
		<b>2 588 870</b>	<b>3 362 641</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 021 180</b>	<b>4 436 911</b>

**KASSAFLÖDESANALYS****2023****Den löpande verksamheten**

Inbetalningar från medlemmar	Not 9	1 662 460
Övriga intäkter, statligt elstöd		13 043
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	Not 10	-1 103 252

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalning av räntor**

Erhållen ränta		12 068
Erlagd ränta		-118 467
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>465 852</b>

**Investeringsverksamheten**

Förändring finansiella anläggningstillgångar		-52 861
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-52 861</b>

**Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån		0
Amortering av lån		-798 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-798 500</b>

**Årets kassaflöde**

Likvida medel vid årets början		597 042
Likvida medel vid årets slut		211 533

02X 210  
02-100  
02-004  
02-01-  
02-11  
02-01  
02-14  
02-11

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 589 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde för bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Fastighetsskatten för lokalen är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inträder och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider uttryckt i procent tillämpas.

	2023	2022
Byggnad	1,5%	1,5%
Inventarier 2023	20,0%	
Installation fiber 2019	10%	10%

#### Not 1

##### Nettoomsättning

Årsavgifter	700 005	643 739
Värmeavgifter	400 000	381 465
Lokalhyror	454 284	409 797
Hysesrabatt	0	-17 075
Avgifter fiberanslutning	72 000	71 900
Övernattningar	16 200	13 400
Överlåtelseavgifter	9 000	43 350
Frivilliga betalningar	3 893	6 118
<b>Summa</b>	<b>1 655 382</b>	<b>1 552 694</b>

#### Not 2

##### Rörelsens kostnader

##### Fastighetsskötsel och städning

Förbrukningsinventarier	1 996	0
Snöskottning	32 116	13 247
Service värmekabel	8 596	8 081
Funktionskontroll värmeanl	3 812	7 624
Städning, extern	41 814	40 927
Sotning	0	22 435
Hissbesiktning	3 933	3 706
Trädgårdsarbeten	48 038	51 526
Övrigt förbrukningsmaterial	945	7 472
	<b>141 250</b>	<b>155 018</b>

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Reparationer</b>		
Bostadshus	30 663	14 143
Lokal	4 755	0
Tvättstuga	0	43 352
VA-sanitetsinstallationer	3 353	69 266
Värmeanläggning	8 829	0
Ventilation	6 392	0
Elinstallationer	2 438	0
Hissar service	13 516	8 380
Hissreparationer	17 357	36 616
Lås	411	387
Hus utvändigt (övrigt)	55 512	0
Fuktskador	3 031	13 657
Övrigt underhåll	<u>6 599</u>	<u>3 214</u>
	<b>152 856</b>	<b>189 015</b>
<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>		
Elkostnader	66 175	91 106
Värmekostnader	418 152	367 030
Vattenavgifter	44 955	40 659
Sophämtning	57 472	47 572
Grovsopor	0	7 349
Returpapper	<u>3 934</u>	<u>3 646</u>
	<b>590 688</b>	<b>557 362</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	37 478	34 657
Kabel-TV / fiber	<u>61 161</u>	<u>46 632</u>
	<b>98 639</b>	<b>81 289</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>55 191</b>	<b>53 161</b>
<b>Övriga förvaltningskostnader och rörelsekostnader</b>		
Kontorsmtrl, tidningar, tidskrifter	3 413	1 026
Revisionsarvode	0	13 816
Förvaltningsarvode	19 675	19 675
Kostnader för styrelsemöten, stämma o dyl.	7 048	5 393
Konsultarvoden	35 169	12 869
Bankkostnader	2 684	2 543
Medlemsavgifter till organisationer	<u>10 736</u>	<u>10 104</u>
	<b>78 725</b>	<b>65 426</b>
<b>Personalkostnader</b>		
Föreningen har under året inte haft någon person anställd.		
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>1 117 349</b>	<b>1 101 271</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Skattefria ränteintäkter</b>		
SBAB Bank	6 648	2 005
Skattekontot	<u>920</u>	<u>60</u>
	<b>7 568</b>	<b>2 065</b>

<b>Not 4</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	<u>3 718 338</u>	<u>3 718 338</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 718 338</b>	<b>3 718 338</b>
Ingående avskrivningar	-2 174 580	-2 118 805
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-55 775</u>	<u>-55 775</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 230 355</b>	<b>-2 174 580</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader</b>	<b>1 487 983</b>	<b>1 543 758</b>
<b>Mark</b>		
Anskaffningsvärde	1 807 000	1 807 000
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>3 294 983</b>	<b>3 350 758</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 911 000	30 911 000
Taxeringsvärde mark	<u>80 000 000</u>	<u>80 000 000</u>
	<b>110 911 000</b>	<b>110 911 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	110 000	110 000
Lokaler	911 000	911 000
<b>Not 5</b>		
<b>Maskiner och inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärden	172 287	172 287
Anskaffning under året.	<u>52 861</u>	<u>0</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>225 148</b>	<b>172 287</b>
Ingående avskrivningar	-172 287	-172 287
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-10 573</u>	<u>0</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-182 860</b>	<b>-172 287</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 288</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>		
<b>Installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärden	206 839	206 839
Anskaffning under året	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>206 839</b>	<b>206 839</b>
Ingående avskrivningar	-79 888	-59 204
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-20 684</u>	<u>-20 684</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-100 572</b>	<b>-79 888</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 267</b>	<b>126 951</b>

<b>Not 7</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Insats SBC</b>			
Medlemsinsats, återfås vid utträde		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 8</b>			
<b>Övriga fordringar</b>			
Skatteverket, skattekontot		16 454	15 534
Skattefordringar		31 357	33 387
Övr kortfristig fordran		<u>5 625</u>	<u>5 685</u>
		<b>53 436</b>	<b>54 606</b>
<b>Not 9</b>			
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			
Försäkringspremie		12 842	11 793
Snöjouravtal		3 248	3 140
Hisservice		5 865	4 523
Fiber		16 617	0
Medlemsavgift Bostadsrätterna		<u>5 070</u>	<u>0</u>
		<b>43 642</b>	<b>19 456</b>
<b>Not 10</b>			
<b>Skulder till kreditinstitut</b>			
	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Belopp 2023</b>	<b>Belopp 2022</b>
<b>Långgivare, lånenr och räntesats</b>			
Stadshypotek, 475789, 1,07%		0	298 500
Stadshypotek, 653905, 4,848%	2024-11-25	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek, 653904, 4,848%	2024-11-25	500 000	500 000
Stadshypotek, 534910, 3,147%		0	500 000
Stadshypotek, 602137, 4,789%	2024-06-26	700 000	700 000
		<b>2 200 000</b>	<b>2 998 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld		<b>2 200 000</b>	<b>2 998 500</b>
Enligt nya direktiv i ÅRL redovisas lån som förfaller under nästkommande verksamhetsår som kortfristig skuld. Därför redovisas lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknad amortering. Lån som förfaller nästa år villkorsändras och omsätts i nya lån.			
Amorterat under året		<b>798 500</b>	<b>1 500</b>



<b>Not 11</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen ränta	8 208	8 603
Förutbetalda hyror och avgifter	101 914	90 887
El	9 107	13 723
Värme	64 252	59 097
Vatten o avlopp	7 725	7 206
Sophämtning	14 416	12 613
Städning	3 519	3 450
Returpapper o grovsopor	1 059	6 704
Ekonomisk förvaltning	19 675	19 675
Övrigt	<u>135</u>	<u>4 163</u>
	<b>230 010</b>	<b>226 121</b>
<b>Not 12</b>	<b>2023</b>	
<b>Inbetalningar från medlemmar</b>		
Inbetalda årsavgifter	1 655 382	
Förändring av förutbetalda årsavgifter	11 027	
Förändring av rörelsefordringar	<u>-3 949</u>	
	<b>1 662 460</b>	
<b>Not 13</b>		
<b>Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen</b>		
Driftskostnader, inkl fastighetsskatt	-885 768	
Underhållskostnader	-152 856	
Övriga externa kostnader	-78 725	
Förändring rörelseskulder avseende drift, underhåll, övriga externa kostnader, personalkostnader och skatt.	<u>14 097</u>	
	<b>-1 103 252</b>	

## Not 14

## Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar

Eventalförpliktelser

2023

4 100 000

Inga



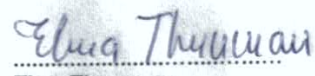

2022

4 100 000

Inga

Stockholm

2024

  
.....  
Mikael Hedberg  
.....  
David Forslöf  
.....  
Bertil Gustafsson  
.....  
Erik Möller  
.....  
Elma Thunman  
.....  
Per Ytre-EideMin revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den **22.05.2024.**  
.....  
Emil Holmström  
Revisor