



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

BRF Verdandi nr 42

Årsredovisning 2023



HJz_9IUNC-HJ70cIUVO

Årsredovisning för
Brf Verdandi nr 42
702002-5099

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-17
Noter till resultaträkning	13-15
Övriga noter	18
Underskrifter	19

Styrelsen för Brf Verdandi nr 42 (702002-5099) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1925-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-11. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Verdandi 42 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Falugatan 13-17 / Rödabergsgatan 7 / Rödabergsgatan 9 A-B / Torsgatan 66.
Verdandi 42 byggdes år 1925.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Sigyn 30 i Stockholms kommun, omfattande adressen Falugatan 14 / Rödabergsgatan 5.
Sigyn 30 byggdes år 1925.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
117	Lägenheter, bostadsrätt	5 937
5	Lokaler, hyresrätt	442

2 av de 5 lokaler är kommersiella som nyttjas av Flügger och AndraJazz, övriga 3 är uthyrda förråd

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-23. På stämman deltog 26 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Michael Seidl	Ordförande
Per Karl Robin Andersson	Kassör
Felix Kallin Bäckström	Sekreterare
Madelene Larsson	Ledamot
Jonas Aneheim	Ledamot
Torsten Cederlund	Ledamot

Per-Olof Gustafsson

Vice Ordförande

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen - två styrelsemedlemmar i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Fredrik Åborg och Lovisa Malmborg.

Valberedningen har utgjorts av Patricia Runman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-2024	Balkongdörrar - renovering och målning
2023-2024	Relining av bottenplatta (horisontella stammar) i fastigheterna (start 2023)
2023	Fasadsprickor och takfot (renovering)
2023	Stambyte i del av Rödabergsgatan 7 (vertikalt stambyte)
2023	Inventeringen av alla lägenheter för underlag till framtida stambyte
2023	Förstudie stambyte utförd. Styrelsen beslutat att lägga stambytet efter 2028
2022	solering av yttervägg mot gården mot - Flüggers sida inkl. översvämningslarm
2021	Spolning av föreningens stammar, översyn brandluckor
2020-2021	Omläggning av samtliga byggnaders tak, utbyte av plåtdetaljer och -inklädning samt renovering av samtliga vädringsbalkonger. Byte av 14 takfönster.
2020	Installation av föreningen ägt fiberfastighetsnät
2019	Byte sopkarusell mot sopkärl , OVK , renovering vindskupors ytskikt
2018	Målning fasadsocklar och portiker(2018)
2017	Fullständig fönsterrenovering
2015	Spolning av föreningens stammar
2013	Utbyte på föreningens bekostnad av samtliga lägenhetsdörrar mot säkerhetsdörrar samt renovering av alla trapphus och installation av postboxar
2008	Renovering och målning av samtliga fasader samt översyn av tak och utvändigt målning av fönster
1996	Renovering av samtliga fönster
1995	Byte av samtliga elstammar
1987-1994	Byte av samtliga rörstammar och samtidig renovering av alla badrum samt renovering av fasader, tak och trapphus (1987-1994)

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Energicheck - underlag för energi effektiviseringsåtgärder (typ byte av underhållscentral mfl.)
2024	Installation av pumpar för ökad dränering i samband med relining
2024	Filmning och spolning av vertikala stammar

Årsavgifter

2024 har BFR genomfört en avgiftshöjning med 15% men därutöver planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring under 2024.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 156 st. Under året har 23 tillkommit samt 18 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 161 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgård och anläggning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trappstädning	Polarstäd AB
Entrémattor	Maries Purs & Städ Fastighet AB
Elnätsägare	Ellevio AB
Elleverantör	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB
Sophämtning (hushållsavfall)	Stockholm Vatten och Avfall AB
Sophämtning (Wellpapp, tidningar)	Remondis Sweden AB / Sortera Skandinavien AB
Internet/Bredband	Stocholms Stadsnät AB
Kabel-tv	Tele2 AB
Takskottning	Ahlins Plåt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit ett händelserikt år med åtgärder och investeringar för att säkerställa långsiktig hållbarhet och trivsel i våra fastigheter.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder:

Balkongdörrar

Under året har vi påbörjat renoveringen och målningen av balkongdörrarna. Detta projekt är av stor betydelse för att förbättra fastighetens estetik och öka dess värde. Arbetet har påbörjats och förväntas slutföras under det kommande året.

Fasad-sprickor och takfot.

Renoveringar för att åtgärda fasad-sprickor och takfot har genomförts. Dessa åtgärder är nödvändiga för att upprätthålla fastighetens strukturella integritet och skydda den mot väder och vind.

Förstudie har genomförts avseende fastigheternas stammar som underlag för beslut om åtgärder.

- Beslut fattades om relining av bottenplatta (horisontella stammar) i fastigheterna (upphandlades 2023 med start i slutet av året och slutförande i början av 2024).

Projektet med relining av bottenplattan för horisontella stammar har pågått enligt plan och kommer att bidra till att förlänga livslängden på våra fastigheter samt förhindra potentiella vatten- och fuktskador.

- Med utgångspunkt från förstudien över fastigheternas stammar beslutade styrelsen att skjuta upp stambytet av de vertikala stammarna till efter 2028. Detta beslut grundar sig på en balanserad strategi för att maximera effektiviteten och minimera påverkan på våra boende.

Som en ytterligare del i att säkerställa underlag för framtida stambyte har en omfattande inventering skett av alla lägenheter. Detta initiativ hjälper oss att planera och genomföra nödvändiga åtgärder på ett effektivt sätt.

Stambyte i del av Rödabergsgatan 7 - Vertikalt stambyte:

Vertikalt stambyte i delar av Rödabergsgatan 7 har slutförts. Detta projekt är en viktig del av vår långsiktiga plan för att säkerställa fastighetens funktion och välbefinnande.

Renovering Flügger - Byte av entrédörr samt åtgärd av golv

Renoveringen av Flügger har inkluderat byte av entrédörr och åtgärd av golv. Dessa förbättringar bidrar till ökad säkerhet och trivsel för våra lokal-hyresgäster.

Sammanfattning:

Under året har ett antal stora underhålls- och investeringsprojekt startats och i delar slutförts. Dessa åtgärder ligger i linje med vårt engagemang för att säkerställa hållbara och trygga bostäder för våra medlemmar. Genom kontinuerlig planering och noggrannhet strävar vi efter att förbättra och bevara våra fastigheter för framtiden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Renovering och målningen av balkongdörrarna slutförs.

Reliningen av de horisontella stammarna slutförs i början av år 2024

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets resultat, vilket innebar en förlust om 223 tkr, var till stor del budgeterat och beror främst på planerade underhållsåtgärder, såsom en förstudie av fastighetens stammar inklusive en genomgång av samtliga lägenheters status. Ytterligare faktorer som påverkar resultatet negativt är stigande räntor och allmänna prisökningar.

Från och med 2023 har vi infört nya regler för redovisning av föreningens ekonomi, övergående från K2 till K3. Detta innebär en mer transparent överblick av föreningens ekonomi då det möjliggör avskrivningar av investeringar och underhåll i fastigheten, vilket inte varit möjligt tidigare. Till exempel har renoveringen av taken 2021 redovisats enligt K2, vilket medför att investeringskostnaden bokförs direkt på resultatet för 2021 istället för att skrivas av under de år taken förväntas hålla. Detta är orsaken till att den ansamlade förlusten uppgår till - 9,7 Mkr samt den negativa soliditeten. Föreningens framtida finansiella åtaganden beräknas finansieras med årsavgifter, hyror samt externa lån vid behov.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	5 288	5 193	4 974	4 719
Resultat efter finansiella poster	-223	652	-7 713	-3 149
Soliditet, %	-18,6%	-18,1%	-21%	9%

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	684
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 324
Skuldsättning kr/kvm brf yta	4 704
Räntekänslighet %	7%
Energikostnad kr/kvm	228
Sparande per kvm	181
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	75%

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter år 2022 var 355 MKR.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	173 150	1 534 100	3 400 000	-10 388 796	651 890	-4 629 656
Förändring av fond för yttre underhåll			-21 797	21 797		
Balanseras i ny räkning				651 890	-651 890	
Årets resultat					-222 655	-222 655
Belopp vid årets utgång	<u>173 150</u>	<u>1 534 100</u>	<u>3 378 203</u>	<u>-9 715 109</u>	<u>-222 655</u>	<u>-4 852 311</u>

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Stryelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-9 715 109
Årets förlust	<u>-222 655</u>
Totalt	-9 937 764
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond	420 000
- uttag ur yttre fond	-866 250
- i ny räkning överföres	<u>-9 491 514</u>
Summa	-9 937 764

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 288 056	5 193 121
Övriga rörelseintäkter	3	310 576	78 405
Summa rörelseintäkter		5 598 632	5 271 526
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 669 884	-3 629 229
Övriga externa kostnader		-20 482	-57 015
Personalkostnader och arvoden	5	-101 402	-101 265
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-531 274	-545 383
Summa rörelsekostnader		-5 323 042	-4 332 892
Rörelseresultat		275 590	938 634
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 600	11 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 845	-297 873
Summa finansiella poster		-498 245	-286 744
Resultat efter finansiella poster		-222 655	651 890
Resultat före skatt		-222 655	651 890
Årets resultat		-222 655	651 890

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	22 277 931	21 961 839
Inventarier, maskiner och installationer	7	119 052	83 945
Pågående nyanläggningar	6	1 131 600	-
Summa materiella anläggningstillgångar		23 528 583	22 045 784
Summa anläggningstillgångar		23 528 583	22 045 784
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 981	13 742
Övriga fordringar	8	837 429	2 083 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		328 094	198 937
Summa kortfristiga fordringar		1 188 504	2 296 160
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 304 460	1 271 098
Summa kassa och bank		1 304 460	1 271 098
Summa omsättningstillgångar		2 492 964	3 567 258
SUMMA TILLGÅNGAR		26 021 547	25 613 042

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 707 250	1 707 250
Fond för yttre underhåll		3 378 203	3 400 000
Summa bundet eget kapital		5 085 453	5 107 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 715 109	-10 388 796
Årets resultat		-222 655	651 890
Summa fritt eget kapital		-9 937 764	-9 736 906
Summa eget kapital		-4 852 311	-4 629 656
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	21 262 003	21 480 000
Summa långfristiga skulder		21 262 003	21 480 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	7 500 000	7 442 003
Leverantörsskulder		1 318 434	290 918
Skatteskulder		-	21 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	793 421	1 008 527
Summa kortfristiga skulder		9 611 855	8 762 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 021 547	25 613 042

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	275 590	938 634
Avskrivningar	531 274	545 383
Erlagd ränta och ränteintäkter	-498 245	-286 744
	<u>308 619</u>	<u>1 197 273</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	308 619	1 197 273
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-9 239	-8 320
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-107 848	2 234
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	1 027 516	56 504
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-239 903	-43 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten	979 145	1 204 167
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnad	-837 502	
Investering maskiner, inventarier och installationer	-44 971	-50 750
Pågående arbete	-1 131 600	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 014 073	-50 750
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-160 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160 000	-160 000
Årets kassaflöde	-1 194 928	993 417
Likvida medel vid årets början	3 319 416	2 325 999
Likvida medel vid årets slut	2 124 488	3 319 416

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3.)

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enligt med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan det aktuella räkenskapsåret och det närmst föregående räkenskapsåret. Undanta från regeln om jämförelsetalen har tillämpats.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Komponentindelning

År 2023: Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

<i>Komponenter 2023:</i>	<i>% per år</i>
Stomme och grund	1%
Fasad, tak, fönster	3,33%
Trapphus	3,33%
Säkerhetsdörrar	3,33%
Fläktaggregat	3,33%
Dörrparti	3,33%
Ventilation	4%
Hiss	4%
Inre UH	2,5%
Styr o övervak	6,67%
Rest	3,33%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	4 185 044	4 188 194
Hyror	1 103 012	1 004 927
Summa	5 288 056	5 193 121

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Elstöd	37 428	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	54 356	40 583
Avgift andrahandsuthyrning	32 200	11 140
Vidarefakturerade kostnader	79 428	24 372
Försäkringsersättning	104 743	-
Påminnelser	2 421	2 310
	310 576	78 405

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

<i>Drift</i>	2023	2022
Fastighetsskötsel	108 991	131 752
Städning	144 250	113 260
Tillsyn, besiktning, kontroller	41 508	6 796
Trädgårdsskötsel	102 010	81 915
Snöröjning	5 106	12 452
Klottersanering	4 801	4 238
Skadedjurssanering	66 952	-
Sotning	17 628	-
Reparationer	253 124	227 844
El	209 447	256 035
Uppvärmning	1 074 704	990 240
Vatten	230 281	240 782
Sophämtning	423 081	351 288
Försäkringspremie	107 205	101 487
Fastighetsavgift bostäder	185 913	177 723
Fastighetsskatt lokaler	98 850	98 850
Övriga fastighetskostnader	64 493	-60 657
Kabel-tv/Bredband/IT	124 972	107 773
Förvaltningsarvode ekonomi	128 547	125 185
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	18 876	14 679
Panter och överlåtelser	35 017	54 955
Förvaltningsarvode teknik	86 508	83 855
Teknisk förvaltning utöver avtal	190 325	53 104
Juridiska åtgärder	33 932	
Övriga externa tjänster	17 112	8 388
	3 773 633	3 181 944
Underhåll		
Energieffektivisering	30 000	
Planerat underhåll	866 250	441 797
	896 250	441 797
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 669 883	3 623 741

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	78 747	78 495
Sociala kostnader	22 655	22 770
	101 402	101 265

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	27 558 707	16 403 070
-Mark	965 000	965 000
-Ombyggnad	-	11 155 637
-Aktivering	837 502	-
-Pågående arbeten	1 131 600	-
	<u>30 492 809</u>	<u>28 523 707</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 561 868	-6 026 344
-Årets avskrivning enligt plan	-521 410	-535 524
	<u>-7 083 278</u>	<u>-6 561 868</u>
Redovisat värde vid årets slut	23 409 531	21 961 839
Taxeringsvärde		
Fastighet	354 885 000	354 885 000
Byggnad	145 885 000	145 885 000
Mark	209 000 000	209 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 613 920	1 563 170
-Nyttillkommet under året	44 971	50 750
	<u>1 658 891</u>	<u>1 613 920</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 529 975	-1 520 116
-Årets avskrivning enligt plan	-9 864	-9 859
	<u>-1 539 839</u>	<u>-1 529 975</u>
Redovisat värde vid årets slut	119 052	83 945

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 386	35 163
Klientmedelskonto Fastighetsägarna service	820 028	2 048 318
Övriga fordringar	11 015	-
Redovisat värde vid årets slut	837 429	2 083 481

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2023-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	3,61%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	2027-03-30	3,67%	7 257 003	-100 000	7 357 003
Stadshypotek	2024-03-30	0,50%	3 750 000		3 750 000
Stadshypotek	2025-09-01	0,63%	5 505 000	-60 000	5 565 000
Stadshypotek	2026-04-30	0,77%	3 500 000		3 500 000
Stadshypotek	2024-04-30	0,50%	3 750 000		3 750 000
			28 762 003	-160 000	28 922 003

Varav långfristig del	21 480 000
Varav kortfristig del	7 357 003
Kommande års vanlig amortering	85 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	47 783	40 333
Förinbetalt avseende Januari	391 836	619 971
Revisionarvode	35 000	38 000
Övriga skulder	39 850	-
Driftkostnader	278 952	284 282
	793 421	982 586

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Uttagna pantbrev i fastigheterna		
Fastighetsinteckningar	<u>30 268 000</u>	<u>29 468 000</u>
Summa ställda säkerheter	30 268 000	29 468 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av våra digitala underskrifter.

Michael Seidl

Felix Bäckström Kallin

Torsten Cederlund

Madelene Larsson

Jonas Aneheim

Per Karl Robin Andersson

Per-Olof Gustafsson

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

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.