

BRF Morellträdet 20

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2023



B1uQoxfQ0-Hkg\_Xjef7A

Årsredovisning för

# Brf Morellträdet 20

769603-3708

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

Styrelsen för Brf Morellträdet 20 (769603-3708) 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 1998-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-04. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äkte bostadsrättsförening).

Föreningen äger fastigheten Morellträdet 20 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Bergsgatan 43-45 och Gambrinusgatan 6. Fastigheten på Bergsgatan byggdes år 1899/1900 och totalrenoverades 1968. Fastigheten på Gambrinusgatan byggdes 1977/78.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2033-01-01, det förlängs med 40 år i taget. Föreningens nuvarande avgiftsreglerande tomträttsavtal trädde i kraft 2023-01-01. Detta har en löptid på 10 år och kommer att löpa ut 2032-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 37    | Lägenheter, bostadsrätt | 2 741           |
| 1     | Lägenheter, hyresrätt   | 67              |
| 1     | Lokaler, hyresrätt      | 417             |

På föreningens fastighet finns 24 parkeringsplatser avsedda för bilar varav 23 hyrs ut till medlemmar, 1 plats hyrs ut till en extern person som är en särskild byggnadsteknisk rådgivare utsedd av styrelsen, 0 används som gästparkering. Föreningen har även inrättat 2 parkeringsplatser för motorcykel samt två parkeringsplatser för lådcykel varav 1 motorcykelplats och 1 lådcykelplats var uthyrda den 31 december 2023. Samtliga 24 parkeringsplatser avsedda för bilar har försetts med laddbox för elbil eller hybridbil, 13 platser med 22 kW och 11 platser med 7 kW. Laddboxarna är uppkopplade för att garantera smart och säker laddning.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-27.

Under året höll föreningen en extrastämma som ägde rum 2023-03-30. På stämman fattades enhälligt beslut om att ge styrelsen i uppdrag att sälja föreningens råvind på Bergsgatan genom upplåtelse av bostadsrätt.



Styrelsen har utgjorts av:

| Namn                  | Roll       |
|-----------------------|------------|
| Justinus van der Meer | Ordförande |
| Anthon Wihed          | Kassör     |
| Sophie Lönn           | Ledamot    |
| Stefan Radonjic       | Ledamot    |
| Ann-Marie Thunell     | Suppleant  |
| Oscar Alexandris      | Suppleant  |
| Håkan Nord            | Suppleant  |
| Mari-Loise Berglund   | Suppleant  |

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen,  
Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit BDO Mälardalen Stockholm representerade av Sara Königslehner.

Valberedningen har utgjorts av Alexander Hjelm och Cecilia Hellström.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År   | Åtgärd                                                                                                                                                                                                                    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023 | Reparation av betongpelare i garage                                                                                                                                                                                       |
| 2022 | Spolning av stammar på Gambrinusgatan                                                                                                                                                                                     |
| 2021 | Föreningens gemensamma lokal fräschades upp                                                                                                                                                                               |
| 2021 | Djupare studier av underhållsbehovet och dess kostnadsbild har genomförts genom att offerter för stamreovering och reovering av innergården tagits in                                                                     |
| 2021 | Installation av laddboxar för el- och hybridbil till samtliga 24 P-platser i garaget.                                                                                                                                     |
| 2021 | Radonmätning i båda Föreningens fastigheter avslutades                                                                                                                                                                    |
| 2021 | Stammar på Gambrinusgatan har filmats och inspekterats för att undersöka behov av framtida underhåll och ge underlag för beslut om bästa åtgärd                                                                           |
| 2020 | Stamreoveringen på Bergsgatan avslutades.                                                                                                                                                                                 |
| 2020 | Reovering loftgångarna samt taket på tillbyggnadshuset på Gambrinusgatan.                                                                                                                                                 |
| 2019 | Föreningen antog nya stadgar.                                                                                                                                                                                             |
| 2019 | Föreningen installerade fiber.                                                                                                                                                                                            |
| 2019 | Vid inspektion av stammarna framkom behov av total samreovering. Styrelsen inledde ett omfattande projekt för att byta samtliga stammar, avloppsrör, elstigare, dagvattenrör och avloppsrör i bottenplattan i fastigheten |

|      |                                                                                                                                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | på Bergsgatan.                                                                                                                                               |
| 2019 | Föreningen totalrenoverade tvättstugan                                                                                                                       |
| 2018 | Samtliga stammar på Bergsgatan har filmats för att renoveringsbehovet ska kunna bedömas. Två stammar var i så dåligt skick att de behövde åtgärdas omgående. |
| 2018 | Nya brevlådor har satts upp i respektive trappuppgång på Bergsgatan.                                                                                         |
| 2017 | En genomgång av byggnaderna och deras renoveringsbehov genomfördes tillsammans med SBC och en åtgärdsplan togs fram.                                         |
| 2016 | Arbetet med att renovera husfasaden på Bergsgatan 43-45 har avslutats.                                                                                       |
| 2016 | Byggnation av takräcke för snöskottning på Bergsgatan 43-45.                                                                                                 |

## Större framtida planerade underhåll

| År      | Åtgärd               |
|---------|----------------------|
| 2024/25 | Underhåll av fönster |

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig mellan 2021-2070 som man arbetar efter.

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 5 procent från och med 2023-01-01 och styrelsen har fattat beslut om en höjning med 15 procent från och med 2024-04-01.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 60 st. Under året har 1 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 59 st.

Under året har en lägenhet överlåtits och förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Lokalen på Gambrinusgatan har under året varit upplåten med hyresrätt.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp                                  | Leverantör                            |
|--------------------------------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                      | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Fastighetsskötsel samt tekningsförvaltning | HSB Stockholm                         |
| Fastighetsstädning                         | Olson Städ & Konsult AB               |
| Kabel TV                                   | ComHem                                |
| Fiber                                      | Stokab                                |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under en extra föreningsstämma 2023-03-30 redovisade styrelsen utkomsten av en förstudie av att se över möjliga alternativ och potential för att inreda råvinden i huset på Bergsgatan. Utkomsten av stämman blev ett enhälligt beslut till att ge styrelsen i uppdrag att sälja råvinden. Efter stämman har styrelsen gått vidare med ansökan om bygglov där besked från Stockholm Stad väntas under våren 2024.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har fattat beslut om en höjning av Årsavgiften med 15 procent från och med 2024-04-01.

### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader som är av engångskaraktär. För att möta generella prisökningar kopplat till driftskostnader har styrelsen som nämnts ovan beslutat att höja årsavgiften med 15 procent. För att möta framtida underhållskostnader samt möjliggöra amortering av föreningens lån driver Styrelsen ett långsiktigt projekt för att utöka boytan i huset på Bergsgatan. Detta förväntas leda till en större intäkt av engångskaraktär samt ökade löpande intäkter.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                                       | 2023   | 2022  | 2021  | 2020    |
|-------------------------------------------------------|--------|-------|-------|---------|
| Nettoomsättning (tkr)                                 | 3 374  | 2 983 | 3 048 | 2 954   |
| Resultat efter fin. poster (tkr)                      | -1 569 | 6     | -346  | -14 419 |
| Soliditet (%)                                         | 77,9   | 78,1  | 78,5  | 78,5    |
| Årsavgifter kr/kvm                                    | 585    | 544   |       |         |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta                         | 2 885  | 2885  |       |         |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta                          | 3 394  | 3394  |       |         |
| Räntekänslighet %                                     | 6%     | 6%    |       |         |
| Energikostnad kr/kvm                                  | 233    | 204   |       |         |
| Sparande per kvm                                      | -306   | 183   |       |         |
| Årsavgifternas andel i %<br>av totala rörelseintäkter | 47%    | 50%   |       |         |

### Förändringar i eget kapital

|                                              | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa             |
|----------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                   | 39 328 431           | 9 231 770                    | 4 078 870                      | -16 059 318            | 5 996             | 36 585 749        |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll |                      |                              | 413 400                        | -413 400               |                   |                   |
| Balanseras i ny<br>räkning                   |                      |                              |                                | 5 996                  | -5 996            |                   |
| Årest resultat                               |                      |                              |                                |                        | -1 568 528        | -1 568 528        |
|                                              | <u>39 328 431</u>    | <u>9 231 770</u>             | <u>4 492 270</u>               | <u>-16 466 722</u>     | <u>-1 568 528</u> | <u>35 017 221</u> |

Resultatdisposition enl  
föreningsstämman

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat        | -16 466 722        |
| Årets resultat             | <u>-1 568 528</u>  |
| Totalt                     | <b>-18 035 250</b> |
|                            |                    |
| Avsättning till yttre fond | 413 400            |
| Uttag ur yttre fond        | -                  |
| Balanseras i ny räkning    | <u>-18 448 650</u> |
| Summa                      | <b>-18 035 250</b> |

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



## Resultaträkning

| Belopp i kr                                            | Not | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                 |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                        | 2   | 3 374 360                 | 2 983 361                 |
| Övriga rörelseintäkter                                 |     | 58 710                    | 8 166                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |     | <b>3 433 070</b>          | <b>2 991 527</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                         | 3   | -3 906 929                | -2 210 617                |
| Övriga externa kostnader                               | 4   | -150 710                  | -85 996                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      |     | -583 176                  | -583 188                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |     | <b>-4 640 815</b>         | <b>-2 879 801</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |     | <b>-1 207 745</b>         | <b>111 726</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                              |     |                           |                           |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar |     | 8 010                     | 9 212                     |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |     | 30 369                    | 2 899                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |     | -399 162                  | -117 841                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |     | <b>-360 783</b>           | <b>-105 730</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |     | <b>-1 568 528</b>         | <b>5 996</b>              |
| <b>Resultat före skatt</b>                             |     | <b>-1 568 528</b>         | <b>5 996</b>              |
| <b>Årets resultat</b>                                  |     | <b>-1 568 528</b>         | <b>5 996</b>              |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5          | 43 876 352        | 44 407 100        |
| Inventarier, maskiner och installationer       | 6          | 271 286           | 323 714           |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 44 147 638        | 44 730 814        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 44 147 638        | 44 730 814        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | 7          | 425 403           | 1 916 668         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 270 169           | 220 489           |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 695 572           | 2 137 157         |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 8          | 209 142           | 29 989            |
| Summa kassa och bank                           |            | 209 142           | 29 989            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 904 714           | 2 167 146         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 45 052 352        | 46 897 960        |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 48 560 201        | 48 560 201        |
| Fond för yttre underhåll, Balkongfond        |     | 4 550 926         | 4 133 794         |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 53 111 127        | 52 693 995        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -16 466 722       | -16 059 318       |
| Årets resultat                               |     | -1 568 528        | 5 996             |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -18 035 250       | -16 053 322       |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>35 075 877</b> | <b>36 640 673</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Kortfristig del av skuld till kreditinstitut | 9   | 9 300 000         | 9 300 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 354 127           | 215 069           |
| Övriga skulder                               |     | -                 | 48 133            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 322 348           | 694 085           |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 9 976 475         | 10 257 287        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>45 052 352</b> | <b>46 897 960</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     | -1 207 745                        | 111 726                           |
| Avskrivningar                                                                       | 583 176                           | 583 188                           |
| Erlagd ränta och ränteintäkter                                                      | -360 783                          | -105 730                          |
|                                                                                     | <u>-985 352</u>                   | <u>589 184</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-985 352</b>                   | <b>589 184</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           | -                                 | 43 764                            |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                           | -53 851                           | -48 208                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       | 139 058                           | 75 620                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                | -469 039                          | 132 844                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-1 369 184</b>                 | <b>793 204</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-</b>                          |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Balkongfond                                                                         | 3 732                             | 8 148                             |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>3 732</b>                      | <b>8 148</b>                      |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 365 452</b>                 | <b>801 352</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 903 538</b>                  | <b>109 367</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>538 086</b>                    | <b>1 903 538</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### 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 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

| Anläggningstillgångar     | Anskaffningsår | Anskaffningskostnad | % per år       | % föregående år |
|---------------------------|----------------|---------------------|----------------|-----------------|
| Byggnad                   | 2001           | 46 158 320          | 0,75%          | 0,75%           |
| Lägenhet                  | 2003           | 179 128             | 1%             | 1%              |
| Lägenhet                  | 2003           | 542 013             | 1%             | 1%              |
| Lägenhet                  | 2003           | 250 308             | 1%             | 1%              |
| Lägenhet                  | 2004           | 688 345             | 1%             | 1%              |
| Fasad                     | 2009           | 4 579 750           | 3,33%          | 3,33%           |
| Balkonger                 | 2011           | 771 990             | 2,0%           | 2,0%            |
| Belysning källare, garage | 2012           | 144 625             | 10,0%          | 10,0%           |
|                           |                | 53 314 479          |                |                 |
| Inventarer, möbler        | 2010           | 46 310              | Helt avskrivna | Helt avskrivna  |
| Tvättmaskin               | 2006           | 32 875              | Helt avskriven | Helt avskriven  |
| Tvättmaskin               | 2012           | 89 625              | 10%            | 10%             |
| Tvättmaskin, torktumlare  | 2002           | 73 281              | Helt avskriven | Helt avskriven  |
| Kallmangel                | 2020           | 33 513              | 20%            | 20%             |
| Installation av bredband  | 2019           | 277 200             | 10%            | 10%             |
| Laddstolpar               | 2021           | 180 000             | 10%            | -               |
|                           |                | 732 804             |                |                 |

#### 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.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2023             | 2022             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 1 601 817        | 1 490 236        |
| Bredband                               | 39 516           | 39 427           |
| Hyror bostäder                         | 79 866           | 78 012           |
| Hyror lokaler                          | 1 015 989        | 924 845          |
| Hyror garage                           | 514 150          | 332 345          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 6 490            | 6 260            |
| Övriga hyresintäkter                   | 112 116          | 112 236          |
| Balkongtillägg                         | 4 416            | -                |
| <b>Summa</b>                           | <b>3 374 360</b> | <b>2 983 361</b> |

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2023             | 2022             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 104 128          | 111 904          |
| Städning                                         | 87 544           | 76 831           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 48 440           | 2 956            |
| Trädgårdsskötsel                                 | 15 431           | 11 917           |
| Snöröjning                                       | 60 638           | 70 978           |
| Reparationer                                     | 436 629          | 100 377          |
| Kostnad vattenskador                             | 2 811            | -                |
| El                                               | 189 579          | 201 049          |
| Uppvärmning                                      | 499 924          | 387 481          |
| Vatten                                           | 62 832           | 68 169           |
| Sophämtning                                      | 75 011           | 78 835           |
| Försäkringspremie                                | 88 298           | 109 371          |
| Tomträttsavgäld                                  | 650 300          | 403 600          |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 60 382           | 57 622           |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 128 000          | 128 000          |
| Övriga fastighetskostnader                       | 23 295           | 16 774           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 48 073           | 45 807           |
| Ekonomisk förvaltning enligt avtal               | 108 277          | 101 264          |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 2 263            | 6 382            |
| Panter och överlåtelser                          | 5 906            | 11 778           |
| Fastighetsförvaltning enligt avtal               | 16 331           | 21 073           |
| Övriga externa tjänster                          | 32 425           | 7 215            |
|                                                  | <b>2 746 517</b> | <b>2 019 383</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Gemensamma utrymmen                              | 403 550          | -                |
| Installationer                                   | 12 572           | -                |
| VA/Sanitet                                       | -                | 80 934           |
| El                                               | 5 510            | -                |
| Byggnad                                          | 9 333            | 9 333            |
| Parkeringsplatser                                | 714 350          | 52 284           |
| Övrigt                                           | 15 097           | 48 683           |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>3 906 929</b> | <b>2 210 617</b> |



#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                      | 2023           | 2022          |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Konsultarvode                        | 80 424         | 55 372        |
| Besiktnings- och utredningskostnader | 14 548         | -             |
| Revisionarvode                       | 55 738         | 30 624        |
| <b>Summa</b>                         | <b>150 710</b> | <b>85 996</b> |

#### Not 5 Byggnader och mark

|                                         | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| Vid årets början                        |                   |                   |
| -Byggnad                                | 46 158 320        | 46 158 320        |
| -Ombyggnad                              | 7 156 159         | 7 156 159         |
| -Mark                                   |                   |                   |
|                                         | 53 314 479        | 53 314 479        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -8 907 379        | -8 376 619        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -530 748          | -530 760          |
|                                         | -9 438 127        | -8 907 379        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>43 876 352</b> | <b>44 407 100</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnader                               | 44 400 000        | 44 400 000        |
| Mark                                    | 93 400 000        | 93 400 000        |
|                                         | 137 800 000       | 137 800 000       |
| Bostäder                                | 125 000 000       | 125 000 000       |
| Lokaler                                 | 12 800 000        | 12 800 000        |
|                                         | 137 800 000       | 137 800 000       |

#### Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

|                                         | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                |                |
| -Vid årets början                       | 732 804        | 732 804        |
|                                         | 732 804        | 732 804        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                |                |
| -Vid årets början                       | -409 090       | -356 662       |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -52 428        | -52 428        |
|                                         | -461 518       | -409 090       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>271 286</b> | <b>323 714</b> |

#### Not 7 Övriga fordringar

|                   | 2023-12-31     | 2022-12-31       |
|-------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto       | 47 289         | 46 669           |
| Klientmedelskonto | 328 944        | 1 873 549        |
| <b>Summa</b>      | <b>376 233</b> | <b>1 920 218</b> |

## Not 8 Kassa och bank

|                     | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|---------------------|----------------|---------------|
| Bank, Handelsbanken | 209 142        | 29 989        |
| <b>Summa</b>        | <b>209 142</b> | <b>29 989</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| <i>Lånegivare</i> | <i>Konvertering/<br/>Slutbetalning</i> | <i>Ränta</i> | <i>Skuldbelopp<br/>2023-12-31</i> | <i>Amortering/<br/>Upplåning</i> | <i>Skuldbelopp<br/>2022-12-31</i> |
|-------------------|----------------------------------------|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Stadshypotek      | 2024-01-29                             | 4,95%        | 1 300 000                         | -                                | 1 300 000                         |
| Stadshypotek      | 2024-03-22                             | 4,95%        | 4 500 000                         | -                                | 4 500 000                         |
| Stadshypotek      | 2024-03-13                             | 4,95%        | 3 500 000                         | -                                | 3 500 000                         |
|                   |                                        |              | <b>9 300 000</b>                  | <b>-</b>                         | <b>9 300 000</b>                  |

Varav långfristig del -  
Varav kortfristig del 9 300 000

Kommande års planerade amortering -

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

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |            |            |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 13 000 000 | 13 000 000 |
| Summa ställda säkerheter                                                                         | 13 000 000 | 13 000 000 |

### Not 11 Eventualförpliktelser

|                              | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser | Inga       | Inga       |
| Summa eventualförpliktelser  |            |            |

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

## Underskrifter

Stockholm 2024-

Justinus Van De Meer  
Ordförande

Stefan Radonjic

Sophie Lönn

Anthon Wihed

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Sara Königslehner  
Auktoriserad revisor  
BDO Mälardalen AB