



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Safiren 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>



# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1997-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2005-05-16 hos Bolagsverket.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Safiren 11	1998	Stockholm

Föreningen har 103 bostadsrätter om totalt 7 600 kvm och 4 lokaler om 570 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Susanne Nordlund	Ordförande
Björn Hedlund	Styrelseledamot
Catrin Grafström	Styrelseledamot
Jonas Sedin	Styrelseledamot
Per Sjöberg	Styrelseledamot
Carl Berglund	Suppleant
Måns Adamson	Suppleant
Marina Westerlund	Suppleant
Rori Ölander	Suppleant

### Valberedning

Nina Sjöstrand (sammankallande)  
Ewa Roosén  
Elzbieta Sandin  
Magnus Widlund

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Jeanette Fransson Revisor RSM

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte styrenhet fjärrvärme - Hela fastigheten
- 2022-2023** ● OVK-åtgärder - Hela fastigheten
- 2022** ● Byte av gårdsdörrar - Kaplansbacken och Kyrkoplan  
Radonmätning - Hela fastigheten
- 2021** ● OVK-besiktning - Hela fastigheten  
Byte av entréportar - Kaplansbacken 5 och Kungsklippan 3  
Renovering av hissar - Kungsholms kyrkoplan  
Energideklaration - Hela fastigheten, Energiklass E
- 2018-2019** ● Målning av trapphus samt källar- och vindsgolv. - Kaplansbacken och Kyrkoplan
- 2018** ● Fiber har dragits in i samtliga lägenheter och affärslokaler. - Kaplansbacken och Kyrkoplan  
Nya belysningsarmaturer (LED) har installerats i trapphus samt i källar- och vindsgångar. - Kaplansbacken och Kyrkoplan
- 2017-2018** ● Elsystemet har uppgraderats. - Kaplansbacken och Kyrkoplan
- 2016** ● Renovering av innergården - Innergården
- 2014-2015** ● Renovering av fasader och balkonger - Kaplansbacken och Kyrkoplan

## Planerade underhåll

- 2024** ● Fönsterrenovering  
Avfallshantering - Hela huset

## Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Ownit Bredband - 1000/1000 Mb
Kabel TV och Streaming	Telenor - Basutbudet inkluderat i månadsavgiften
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	DRIFTIA

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltare	Fastighetsägarna
Elnätsleverantör	Ellevio
Elhandelsleverantör	Skellefteå Kraft - 100% förnybar el
Energileverantör, värme	Stockholm Exergi

### Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2070.
- Löpande underhåll, såsom ommålning av fönster, är planerade de närmaste åren.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria, men vi har som målsättning att amortera i samband med omläggning av lånen. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna har justerats med +15% per 2024-01-01 för att möta ökade kostnader för värme, vatten, avfall samt räntekostnader.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Alltsedan bildandet av vår förening för 25 år sedan har ett av målen varit att vara vid stadd kassa. Detta för att slippa behöva ta upp smålån för renoveringar och underhåll. Vid årsskiftet fanns drygt 4 miljoner i kassan, varav 3 miljoner finns placerade på ett räntekonto med cirka 4% ränta.

Vi har 5 lån på vardera 5-7 miljoner kronor med olika löptider. Totalt lånebelopp är 32.276.332 kr. Allteftersom de löper ut så binds de om med olika löptider. Två lån löper ut under 2024 och där räknar vi med att räntan stiger från nuvarande cirka 1% till cirka 4%. Detta innebär ökade ränteutgifter med cirka 380.000 kr under 2024. Under 2023 amorterades ett lån med 500.000 kr.

Under 2023 gick ett företag i en av föreningens lokaler i konkurs och föreningen har därefter tömt och påbörjat renoveringsarbete. Lokalen kommer att hyras ut igen men inte som restaurang denna gång.

Under året har vi känt av prisökningar på det mesta. Inför 2024 har det aviserats ytterligare stora höjningar på framförallt värme, vatten och avfall. Vi har tagit höjd för detta genom att höja avgifterna med 15%. Märk väl att avgiften fram till nu i stort sett varit densamma under 25 år.

Under 2024 kommer vissa större arbeten att behöva göras. Målning av ca hälften av fönstren, byte av takfläktar och renovering av hissar. För detta finns pengar reserverade i kassan.

Analys av möjliga åtgärder för energibesparing genomfördes under 2023. Detta har gjort att vissa aktiviteter för att spara el och värme påbörjats. Föreningen avser att efterhand implementera de som är lönsamma och som förbättrar värdet och komforten i fastigheten.

Vi kommer troligtvis att pausa fortsatt amortering under 2024. Glädjande är att föreningens lån per kvadratmeter är relativt låga 4.300 kr. Vad gäller framöver så räknar vi med att räntan längre fram kommer att gå ner och att prisökningarna mattas av. Vi ser därför framtiden an med tillförsikt.

## Förändringar i avtal

Utöver de kraftiga höjningar av många avgifter som infördes till år 2023 så har några av våra leverantörer aviserat större ökningar inför 2024. Det är främst Stockholm Exergi (Fjärrvärme +12%), Stockholm VA (Vatten +25% och Avfallshantering +29%) som genomför stora höjningar. Tillsammans med ökade räntekostnader kommer dessa ökningar att behöva speglas i föreningens månadsavgifter.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 152 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 767 029	5 872 946	5 623 619	5 676 156
Resultat efter fin. poster	130 088	825 995	-610 282	482 518
Soliditet (%)	50	49	48	48
Yttre fond	195 000	195 000	390 000	195 000
Taxeringsvärde	358 200 000	358 200 000	257 200 000	257 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	584	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 247	4 341	4 434	4 500
Skuldsättning per kvm	3 967	4 037	4 123	4 184
Sparande per kvm	104	187	169	180
Elkostnad per kvm totalyta, kr	67	95	62	44
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	143	139	123
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	16	14	17	14
Energikostnad per kvm	241	252	218	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,67	-	-	-
Räntekänslighet	7,28	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 489 764 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	45 979 859	-	-	45 979 859
Upplåtelseavgifter	11 343 270	-	-	11 343 270
Fond, yttre underhåll	195 000	-195 000	195 000	195 000
Balanserat resultat	-25 820 635	1 020 995	-195 000	-24 994 640
Årets resultat	825 995	-825 995	130 088	130 088
<b>Eget kapital</b>	<b>32 523 489</b>	<b>0</b>	<b>130 088</b>	<b>32 653 577</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 799 640
Årets resultat	130 088
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 000
<b>Totalt</b>	<b>-24 864 552</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	195 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-24 669 552</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 767 050	5 872 946
Övriga rörelseintäkter	3	181 272	1 980
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 948 321</b>	<b>5 874 926</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 042 769	-3 701 750
Övriga externa kostnader	9	-701 893	-305 719
Personalkostnader	10	-184 147	-173 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-411 156	-411 246
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 339 964</b>	<b>-4 592 519</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>608 357</b>	<b>1 282 406</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		65 204	6 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-543 474	-463 260
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-478 270</b>	<b>-456 411</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>130 088</b>	<b>825 995</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>130 088</b>	<b>825 995</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	60 904 915	61 316 071
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 904 915</b>	<b>61 316 071</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>60 904 915</b>	<b>61 316 071</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 002	280 589
Övriga fordringar	13	1 733 150	4 665 996
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 737 152</b>	<b>4 946 585</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 210 839	165 815
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 210 839</b>	<b>165 815</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 947 990</b>	<b>5 112 400</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 852 905</b>	<b>66 428 470</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		57 323 129	57 323 129
Fond för yttre underhåll		195 000	195 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 518 129</b>	<b>57 518 129</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-24 994 640	-25 820 635
Årets resultat		130 088	825 995
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-24 864 552</b>	<b>-24 994 640</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 653 577</b>	<b>32 523 489</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	18 082 582	27 794 245
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 082 582</b>	<b>27 794 245</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 193 750	5 053 739
Leverantörsskulder		258 695	342 222
Skatteskulder		24 155	16 945
Övriga kortfristiga skulder		82 953	94 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	557 193	603 304
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 116 746</b>	<b>6 110 736</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 852 905</b>	<b>66 428 470</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>608 357</b>	<b>1 282 406</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	411 156	411 246
	<b>1 019 513</b>	<b>1 693 653</b>
Erhållen ränta	65 204	6 849
Erlagd ränta	-517 451	-459 190
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>567 267</b>	<b>1 241 312</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	276 060	-233 533
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-160 024	-132 526
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>683 303</b>	<b>875 252</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-571 652	-700 826
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-571 652</b>	<b>-700 826</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>111 651</b>	<b>174 426</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 813 320</b>	<b>4 638 893</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 924 970</b>	<b>4 813 320</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Safiren 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 946 524	3 946 435
Hysesintäkter lokaler, moms	1 146 577	1 262 068
Deb. fastighetsskatt, moms	77 757	0
El, moms	571 778	649 899
Dröjsmålsränta	216	0
Pantsättningsavgift	8 925	14 490
Överlåtelseavgift	13 025	0
Andrahandsuthyrning	2 227	0
Öres- och kronutjämning	21	54
<b>Summa</b>	<b>5 767 050</b>	<b>5 872 946</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	182 766	0
Övriga intäkter	-1 494	1 980
<b>Summa</b>	<b>181 272</b>	<b>1 980</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	251 325	204 128
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	15 075
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 727
Städning enligt avtal	96 280	96 614
Sotning	0	6 103
Hissbesiktning	0	9 245
Brandskydd	5 542	0
Myndighetstillsyn	1 950	4 410
Gårdkostnader	4 962	1 030
Gemensamma utrymmen	9 725	9 044
Sophantering	2 366	34 098
Snöröjning/sandning	31 401	13 250
Serviceavtal	30 873	37 899
Mattvätt/Hyrmattor	6 138	6 304
Förbrukningsmaterial	5 573	9 526
<b>Summa</b>	<b>446 134</b>	<b>449 452</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	56 944	0
Bostadsrättslägenheter	18 484	12 636
Hyseslokaler	5 518	34 339
Tvättstuga	73 219	19 089
Trapphus/port/entr	0	4 450
Sophantering/återvinning	0	4 355
Dörrar och lås/porttele	2 723	21 267
VVS	66 399	35 107
Värmeanläggning/undercentral	0	7 180
Ventilation	4 980	0
Elinstallationer	19 120	2 084
Hissar	48 658	11 014
Fönster	72 215	0
Balkonger/altaner	26 046	0
Vattenskada	6 516	0
Skador/klotter/skadegörelse	32 325	25 097
<b>Summa</b>	<b>433 147</b>	<b>176 618</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	50 000
Entr/trapphus	0	149 804
VVS	110 300	0
Värmeanläggning	168 123	0
Ventilation	0	85 809
Hiss	24 035	0
<b>Summa</b>	<b>302 458</b>	<b>285 612</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	544 388	770 389
Uppvärmning	1 284 083	1 164 001
Vatten	129 352	113 679
Sophämtning/renhållning	268 173	126 093
<b>Summa</b>	<b>2 225 997</b>	<b>2 174 162</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	100 341	93 400
Bredband	229 025	224 049
Fastighetsskatt	305 667	298 457
<b>Summa</b>	<b>635 033</b>	<b>615 906</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 303	1 564
Tele- och datakommunikation	10 739	8 265
Juridiska åtgärder	3 457	41 975
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	400 767	0
Revisionsarvoden extern revisor	41 908	36 981
Fritids och trivselkostnader	0	578
Föreningskostnader	43 271	11 963
Förvaltningsarvode enl avtal	150 232	146 038
Överlåtelsekostnad	18 380	0
Pantsättningskostnad	12 597	0
Administration	12 564	31 133
Konsultkostnader	0	22 108
Föreningsavgifter	5 675	5 113
<b>Summa</b>	<b>701 893</b>	<b>305 719</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	149 000	140 000
Arbetsgivaravgifter	35 147	33 804
<b>Summa</b>	<b>184 147</b>	<b>173 804</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	543 474	463 013
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	247
<b>Summa</b>	<b>543 474</b>	<b>463 260</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	73 454 931	73 454 931
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>73 454 931</b>	<b>73 454 931</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 138 860	-11 727 614
Årets avskrivning	-411 156	-411 246
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 550 016</b>	<b>-12 138 860</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>60 904 915</b>	<b>61 316 071</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 878 780</i>	<i>18 878 780</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	102 800 000	102 800 000
Taxeringsvärde mark	255 400 000	255 400 000
<b>Summa</b>	<b>358 200 000</b>	<b>358 200 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	19 018	18 491
Klientmedel	0	3 592 777
Transaktionskonto	648 778	0
Borgo räntekonto	1 065 353	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>1 733 150</b>	<b>4 665 996</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2025-01-30	1,34 %	7 190 060	7 190 060
Stadshypotek AB	2024-01-30	1,01 %	6 700 000	6 700 000
Handelsbanken	2024-07-30	1,35 %	7 493 750	7 493 750
Stadshypotek AB	2026-04-30	2,54 %	6 392 522	6 464 174
Handelsbanken	2026-07-30	4,59 %	4 500 000	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>32 276 332</b>	<b>32 847 984</b>
Varav kortfristig del			14 193 750	5 053 739

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 007 637 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	7 925
Uppl kostn räntor	78 051	52 028
Förutbet hyror/avgifter	479 142	543 351
<b>Summa</b>	<b>557 193</b>	<b>603 304</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 850 000	35 850 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har beslutet om en höjning av månadsavgifterna om 15% från 2024-01-01.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Björn Hedlund  
Styrelseledamot

---

Catrin Grafström  
Styrelseledamot

---

Jonas Sedin  
Styrelseledamot

---

Per Sjöberg  
Styrelseledamot

---

Susanne Nordlund  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

RSM  
Jeanette Fransson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557513270962

## Dokument

Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2024-03-20 09:20:28 CET (+0100) av Jeanette Fransson (JF)  
Färdigställt 2024-03-20 13:16:41 CET (+0100)

## Signerare

Jeanette Fransson (JF)  
RSM Stockholm AB  
jeanette.fransson@rsm.se  
+702144976



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ingrid Jeanette Fransson"  
Signerade 2024-03-20 13:16:41 CET (+0100)

Susanne Nordlund (SN)  
susanne.zakrisson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SUSANNE NORDLUND"  
Signerade 2024-03-20 09:34:35 CET (+0100)

Jonas Sedin (JS)  
jonas.sedin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jonas Sedin"  
Signerade 2024-03-20 11:09:24 CET (+0100)

Björn Hedlund (BH)  
bjorn.o.hedlund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BJÖRN HEDLUND"  
Signerade 2024-03-20 09:43:29 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513270962

Per Sjöberg (PS)  
*peer.sjoberg@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Sjöberg"*  
*Signerade 2024-03-20 12:56:22 CET (+0100)*

Catrin Höjer Grafström (CHG)  
*catrin@basist.org*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Catrin Grafström"*  
*Signerade 2024-03-20 09:42:59 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

