



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

BRF Råfsan 4, 5 & 6

Årsredovisning 2023



rkXbLh3W0-H1VbLn3-R

Årsredovisning för
Brf Räfsan 4, 5 & 6
716422-0381

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	17
Underskrifter	18

Styrelsen för Brf Räfsan 4, 5 och 6 (716422-0381) 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 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-07. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen har en underhållsplan och den uppdaterades senast 2021-02-10.

En översyn av avskrivningstiden för byggnaden planeras under 2024.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Räfsan 4 i Stockholms kommun, omfattande adressen Katarina bangata 62. Räfsan 4 byggdes år 1927.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Räfsan 6 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Ringvägen 155 / Ringvägen 155 A-C.

Räfsan 6 byggdes år 1927.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Räfsan 5 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Katarina bangata 64-66 / Ringvägen 157.

Räfsan 5 byggdes år 1927.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
164	Lägenheter, bostadsrätt	7 780
8	Lägenheter, hyresrätt	417
5	Lokaler, hyresrätt	1 798

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-13. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Anders Nilsson	Ordförande
Magdalena Wijk	Kassör
Pernilla Tenje	Ledamot
Mattias Ahlsén	Ledamot
Hans Dam	Ledamot
Katarina Thöger	Ledamot
Andrea Brändström	Ledamot
Ann-Sofie Nenzell	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mattias Ahlsén, Hans Dam och Andrea Brändström.

Föreningens firma tecknas av Pernilla Tenje, Mattias Ahlsén, Hans Dam, Anders Nilsson, Ann-Sofie Nenzell, Katarina Thöger, Magdalena Wijk och Andrea Brändström.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Föreningens firma tecknas två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Fredrik Åborg.

Valberedningen har utgjorts av Charlotta Eriksson (omvald sammankallande), Vendela Wallin (tillträtt) och Gracie Schram (avgått).

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-2024	Fuktmätningar i vindslägenheternas takkupor och erforderliga åtgärder
2023	Stamspolning
2023	Radonmätning inklusive åtgärd
2023	Obligatorisk ventilationskontroll inklusive åtgärder
2023	Kontroll av gårdsbjälklag
2022	Renovering av 25 st trapphusbalkonger
2022	Renovering av miljö- och hushållssoprum
2022	Installering av sensorbelysning i tvättstugor
2022	Utbyte av värmeslingor i hängrännor och stuprör
2022	Målning av portar mot gård
2021	Kameraövervakning
2021	Nödbelysning och uppdaterat brandskydd i källare och vindar
2021	Byte av lysrörsarmatur i garage
2021	Installering av sensorbelysning i vissa källarutrymmen
2021	Renovering av pergola och trasiga blomlådor

716422-0381

2021	Ny led-armatur i portal och gårdshus. Utbyte av av samtliga lampor på gården till led-lampor
2020	Målning och puts av entré och nederdel av fasad mot innergård
2020	Klotterskydd
2020	Nya brandvarnare
2020	Utbyte av takfästen och fallskydd på tak
2019-2020	Byte av avloppsrör i källarna
2019-2020	Brandtätning av garage
2019	Slipning och lackning av ytterportar
2019	Byte av tvätt/torktumlare (Katarina Bangata 62)
2018	Renovering av 3st trapphusbalkonger (Ringvägen 155C)
2018	Renovering av 20st räddningsbalkonger
2017	Stamspolning
2016-2017	Åtgärder av brister från OVK besiktning
2016	Klotterskydd
2015	OVK besiktning
2015	Ommålning yttertak
2015	Nya balkonger
2015	Ommålning yttertak
2015	Elektroniskt låssystem
2015	Byte av värmeslingor i stuprör, taksäkerhet
2015	Ommålning fönster
2014-2015	Fönstermålning
2013	Renovering av hiss (Ringvägen 155C)
2013	Relining av värmestammar
2012	Injustering värmesystem samt byte av stam- och radiatorventiler
2010	Byte av värmeslingor i stuprör, taksäkerhet
2010	Renovering av innergård
2009	Hissrenovering (1 hiss)
2008	Nya balkonger
2007	Ommålning fönster
2007	Ommålning trapphus
2007	Omputsning av fasad
2007	Byte av 13st portar
2006	Renovering miljösoptum
2004	Hissrenovering (6 hissar)
2003-2004	Ommålning fönster
2003	Ommålning yttertak
1987-1989	Nya balkonger
1987-1989	Omputsning av fasad
1987-1989	Elstambyte
1987-1989	Rörstambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Renovering av brunn på gården som orsakat vattenskada i garaget.
2024	Uppfräschning av gästlägenheten

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 5 procent.

Föreningen planerar ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 224 st. Under året har 17 tillkommit samt 13 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 228 st.

Insatser/Kapitaltillskott

En hyresrätt har ombildats till bostadsrätt under året. Köpeskillingen uppgick till 3425000kr varav insatsen 657337 kr.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Hiss	Hissen AB
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm
Lås och larm	Finlarm
TV	Tele 2 fd Comhem
Gård	Stadsträdgården
Snöröjning tak	Kinnunens Plåt
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Taksäkerhet	Säkra Tak
Sophantering	Remondis Sweden fd Veolia
Hushållssopor	Stockholm Avfall
El	Skellefteå Kraft
Städ	Fastighetsägarna Service Stockholm
Vatten	Stockholm Vatten
Bredband	Ownit
Hissbesiktning	HSAB
Ohyra	Rentokil

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har en lägenhet ombildats från hyresrätt till bostadsrätt. Föreningen har genomfört stamspolning, radonmätning, åtgärder pga obligatorisk ventilationskontroll, kontroll av gårdsbjälklag och fuktmetning i samtliga vindslägenheters takkupor inklusive erforderliga åtgärder.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Föreningen bedöms ha god förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Enligt underhållsplanen kommer de större underhålls- och reparationsprojekten under de kommande tio åren innefatta renovering av gårdsbjälklag, målning av fönster, taktvätt samt lagning och omfärgning av fasader. För att täcka dessa kostnader planeras en gradvis höjning av årsavgifterna i samband med allmänna kostnadsökningar samt specifika underhållsbehov. Föreningens huvudsakliga finansieringskällor är årsavgifter, intäkter från lokalhyror samt konvertering av hyresrätter till bostadsrätter, varav åtta stycken är upplåtna som bostäder. Vid behov kan även banklån komma att utnyttjas som sekundär finansieringskälla.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	7 604	6 922	6768	6405
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 397	-811	-54	-752
Soliditet (%)	87,2	87,4	85,2	84,8

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta	688
Skuldsättning per kvm totalyta	1 880
Skuldsättning kr/kvm brf yta	2 416
Räntekänslighet (%)	4%
Energikostnad per kvm totalyta	206
Sparande per kvm	89
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	70

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	129 937 005	34 864 947	13 591 022	-34 604 099	-811 368	146 208 833
Reservering till fond för yttre underhåll			-496 653	496 653		
Balanseras i ny räkning	657 337	2 767 663		-811 368	811 368	3 425 000
Årets resultat					-1 396 585	-1 396 584
Belopp vid årets utgång	130 594 342	37 632 610	13 094 369	-34 918 814	-1 396 585	148 237 249

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-34 918 814
Årets resultat	<u>-1 396 584</u>
Totalt	-36 315 398
Avsättning till yttre fond, 0,3% av TAX-värde	1 245 348
Uttag ur yttre fond	-1 445 334
Balanseras i ny räkning	<u>-36 115 412</u>
Summa	-36 315 398

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	7 604 302	6 922 449
Summa rörelseintäkter		7 604 302	6 922 449
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-7 456 497	-6 490 695
Övriga externa kostnader	4	-98 383	-77 006
Personalkostnader och arvoden	5	-356 077	-378 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-840 048	-828 045
Summa rörelsekostnader		-8 751 005	-7 774 450
Rörelseresultat		-1 146 703	-852 001
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		179 300	206 195
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 865	2 062
Räntekostnader och liknande resultatposter		-481 047	-167 624
Summa finansiella poster		-249 882	40 633
Resultat efter finansiella poster		-1 396 585	-811 368
Resultat före skatt		-1 396 585	-811 368
Årets resultat		-1 396 585	-811 368

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	161 745 493	162 010 939
Inventarier, maskiner och installationer	9	107 173	128 605
Pågående nyanläggningar	7	-	535 982
Summa materiella anläggningstillgångar		161 852 666	162 675 526
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	-	5 000
Andelar i intresseföretag	8	5 000	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		161 857 666	162 680 526
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 888	4 497
Övriga fordringar	11	340 042	101 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		553 556	264 244
Avräkningskonto Fastighetsägarna	10	2 976 980	2 831 492
Summa kortfristiga fordringar		3 873 466	3 201 426
<i>Kassa och bank</i>	12		
Kassa och bank		4 651 564	1 738 288
Summa kassa och bank		4 651 564	1 738 288
Summa omsättningstillgångar		8 525 030	4 939 714
SUMMA TILLGÅNGAR		170 382 696	167 620 240

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		168 226 952	164 801 952
Kapitaltillskott		3 231 326	3 231 326
Fond för yttre underhåll		13 094 369	13 591 022
Fond för balkonger		395 345	325 581
Summa bundet eget kapital		184 947 992	181 949 881
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-34 918 814	-34 604 099
Årets resultat		-1 396 585	-811 368
Summa fritt eget kapital		-36 315 399	-35 415 467
Summa eget kapital		148 632 593	146 534 414
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	9 261 750	6 295 000
Summa långfristiga skulder		9 261 750	6 295 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	13	9 448 648	12 465 398
Leverantörsskulder		1 509 004	873 990
Skatteskulder		57 444	38 541
Övriga skulder		33 518	33 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 439 739	1 379 876
Summa kortfristiga skulder		12 488 353	14 790 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 382 696	167 620 240

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 146 703	-852 001
Avskrivningar	840 048	828 045
Erlagd ränta och ränteintäkter	-249 882	40 633
	<u>-556 537</u>	<u>16 677</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-556 537	16 677
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	4 497	10 726
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-531 048	-121 395
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	635 014	551 443
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	79 262	263 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-368 812	721 283
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	-17 187	
Pågående arbete	-	-535 982
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	3 425 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 407 813	-535 982
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-50 000	-5 300 000
Avsättningar	69 763	59 570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 763	-5 240 430
Årets kassaflöde	3 058 764	-5 055 129
Likvida medel vid årets början	4 569 780	9 624 909
Likvida medel vid årets slut	7 628 544	4 569 780

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (K2) samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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. 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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	260 år	260 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år	10-30 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Fasad	30 år	30 år
Tak	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år
Nödljus	10 år	10 år
Balkonger/Terasser	10-30 år	10-30 år

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

	2023	2022
Årsavgifter	5 311 248	4 821 620
Hyor	1 694 383	1 583 417
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	34 491	45 804
Vatten och värmeintäkter	20 000	20 000
Bredbandsintäkter	302 400	302 250
Övriga hyresintäkter	98 582	95 072
Avgift för andrahandsuthyrning	41 317	54 286
Övriga intäkter	101 881	-
	7 604 302	6 922 449

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	92 621	71 062
Städning	291 314	151 666
Tillsyn, besiktning, kontroller	147 744	61 903
Trädgårdsskötsel	89 950	97 682
Snöröjning	34 982	7 238
Reparationer	1 116 093	778 742
El	348 853	276 583
Uppvärmning	1 364 871	1 065 604
Vatten	338 061	256 096
Sophämtning	289 920	238 084
Fastighetsförsäkring (Brandkontoret)	165 076	163 500
Fastighetsavgift bostäder	273 308	261 268
Fastighetsskatt lokaler	71 160	71 160
Tele- och datakommunikation	15 285	11 642
Övriga fastighetskostnader	270 931	27 375
Kabel-tv/Bredband/IT	308 992	294 146
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	14 795	11 305
Panter och överlåtelser	35 565	65 825
Totalförvaltning	631 964	676 252
Teknisk förvaltning utöver avtal	81 476	93 678
Juridiska åtgärder	2 316	44 277
Övriga externa tjänster	25 886	23 607
	<u>6 011 163</u>	<u>4 748 695</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	68 380	-
Värme	39 161	29 235
Ventilation	575 107	8 956
Hissar	-	18 094
Stamspolning	152 863	7 361
Lås	-	6 803
Tak	212 066	-
Fasader	-	348 606
Fönster	-	-
Balkonger	316 244	1 250 626
Mark	81 513	-
Port/Entré	-	51 944
Gård	-	20 375
	<u>1 445 334</u>	<u>1 742 000</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>7 456 497</u>	<u>6 490 695</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Annonser/Reklam	9 750	-
Konsultarvode	48 948	57 103
Besiktningkostnader	7 117	-
Revisionsarvode	32 568	19 903
Summa	98 383	77 006

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	275 200	294 096
Sociala kostnader	80 877	84 608
	356 077	378 704

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	130 628 342	130 628 342
-Omklassificering från pågående byggnation	535 982	
-Årets aktivering	17 187	
-Mark	50 117 304	50 117 304
	181 298 815	180 745 646
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 734 706	-17 929 165
-Årets avskrivning enligt plan	-818 617	-805 542
	-19 553 323	-18 734 707
Redovisat värde vid årets slut	161 745 492	162 010 939
Taxeringsvärde		
Byggnader	158 000 000	158 000 000
Mark	257 116 000	257 116 000
	415 116 000	415 116 000
Bostäder	408 000 000	408 000 000
Lokaler	7 116 000	7 116 000
	415 116 000	415 116 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	535 982	
Investeringar		535 982
Omklassificeringar	<u>-535 982</u>	
Redovisat värde vid årets slut	-	<u>535 982</u>

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Insats Bostadsrätterna Sverige	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>

Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Inventarier	202 619	202 619
-Installationer	<u>428 672</u>	<u>428 672</u>
	631 291	631 291
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-502 686	-480 182
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-21 432</u>	<u>-22 504</u>
	-524 118	-502 686
Redovisat värde vid årets slut	<u>107 173</u>	<u>128 605</u>

Not 10 Övriga Fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>2 976 980</u>	<u>2 831 492</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>2 976 980</u>	<u>2 831 492</u>

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 277	15 642
Vidarefakturerering	-	2 888
Inkasso Alektum	293 398	82 662
Övriga fordringar	<u>44 367</u>	<u>-</u>
	<u>340 042</u>	<u>101 192</u>

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea fastränteplacering	3 000 000	
Nordea sparkonto	1 496 351	
Nordea företagskonto	<u>155 213</u>	<u>1 738 288</u>
Summa	<u>4 651 564</u>	<u>1 738 288</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Nordea	2024-05-30	4,50	3 153 648		3 153 648
Nordea	2025-04-16	4,32	9 261 750	-50 000	9 311 750
Nordea	2024-04-17	0,69	6 295 000	-	6 295 000
Summa			18 710 398	-50 000	18 760 398

* Varav kortfristig del

-9 448 648

Varav långfristig del

9 261 750

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

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	122 115 216	122 115 216
Summa ställda säkerheter	122 115 216	122 115 216

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anders Nilsson
Ordförande

Katarina Thöger

Pernilla Tenje

Andrea Brändström

Hans Dam

Mathias Ahlsén

Magdalena Wijk

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.





Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2024 18:10

SENT BY OWNER:
Åsa Davidsson • 29.04.2024 07:54

DOCUMENT ID:
H1VbLn3-R

ENVELOPE ID:
rkXbLh3W0-H1VbLn3-R

DOCUMENT NAME:
ÅR 2023 (5).pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS NILSSON anders@millee.dk	Signed Authenticated	29.04.2024 10:07 29.04.2024 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/25) IP: 92.244.26.141
2. Katarina Thöger katia@katiathoger.com	Signed Authenticated	29.04.2024 16:11 29.04.2024 16:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/21) IP: 92.244.26.221
3. Anna Pernilla Tenje ptenje@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 16:27 29.04.2024 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/19) IP: 130.242.9.3
4. ANDREA BRÄNDSTRÖM addapaddan75@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 18:42 29.04.2024 18:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/18) IP: 104.28.31.63
5. Hans Peter Dam hasse.dam@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 18:53 29.04.2024 18:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/07/12) IP: 92.244.26.157
6. Mattias Erik Harald Ahlsén mattias.ahlsen@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 19:38 29.04.2024 19:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/04/25) IP: 92.244.26.55
7. MAGDALENA WIJK magdalenawijk@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 15:29 30.04.2024 15:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/09/07) IP: 94.234.97.177
8. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	Signed Authenticated	30.04.2024 18:10 30.04.2024 17:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 80.72.11.137

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed