



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingenjören 10

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
Upplysning om negativt resultat .....	s. 6
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. 18</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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-21.

### 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
Ingenjören 10	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1984

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 52 bostadsrätter om totalt 3 189 kvm och 5 lokaler om 321 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3890 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Alf Dahl	Ordförande
Jakob Witt-Strömer	Styrelseledamot
Joel Ackerstierna	Styrelseledamot
Laila Norgren	Styrelseledamot
Mats Eric Olov Gullberg	Styrelseledamot
Minna Nilsson	Styrelseledamot
Helena Wahlberg Röhl	Suppleant

### Valberedning

Emelie Bang

### **Firmateckning**

Firma tecknas av två i förening

### **Revisorer**

Mats Bertil Jansson Revisor

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2031.

### **Utförda historiska underhåll**

- 2023 ● Fasadrenovering
- 2022 ● Övergång till gemensam el
- 2021 ● Byte till nytt låssystem
- 2020 ● Tätning av grund mot Ringvägen

### **Planerade underhåll**

- 2024 ● Renovering av sockel mot Ringvägen

### **Övrig verksamhetsinformation**

Fastigheten

Förutom ekonomin är naturligtvis skötseln av vårt hus en viktig uppgift för styrelsen. Till hjälp för detta har vi bl a vår underhållsplan som upprättades 2016 och som löper på 15 år. Den är ett viktigt instrument för styrelsen och i den framgår vilka planerade renoveringar som behöver göras, vid vilken tidpunkt och till vilken ungefärlig kostnad.

Under året har den stora fasadrenoveringen genomförts till en hel del besvär för oss boende som blev inplastade i våra lägenheter. Renoveringen var något som måste göras enligt vår underhållsplan. Glädjande kunde hela renoveringen finansieras med egna medel och ingen extern finansiering behövdes. Vi har nu en fin och tät fasad som skall hålla i många år. Kvar att göra är putsning och renovering av den grå sockeln som vetter mot Ringv. Detta kommer att göras under våren 2024, då vädret tillåter.

Under året har även 6 st balkonger byggts mot gårdarna. De balkonger som vi ville bygga mot Ringvägen nekades tyvärr bygglov trots överklaganden i flera instanser.

Det löpande underhållet sköts med den äran av vår fastighetsskötare Dan Gustavsson. Dan bor i huset, vilket är en stor fördel då han ju har "nära till jobbet" och ser dessutom själv mycket av sådant som behöver åtgärdas. Det är viktigt att vi underhåller huset med löpande småreparationer så att vårt fina hus inte "risar" ihop. Glöm inte att Dan även kan hjälpa till med sådant som du behöver åtgärda i din lägenhet. Kostnader som du kan få bidrag med via ROT-avdraget.

Någon fixardag genomfördes inte 2023, då gårdarna var belamrade p g a fasadrenoveringen.

Garaget

Garaget är fullbelagt och det är kö till bilplatser. Det finns 10 st laddplatser med förberett för ytterligare 10 st laddplatser.

#### Gästlägenheten

Vår omtyckta gästlägenhet är ett mycket praktiskt sätt att "härbärgera" gäster. Det är många som utnyttjar den här möjligheten och lägenheten har bra beläggning. Bokning sker enkelt och smidigt via nätet eller tavlan i porten. Betalningen kommer på avgiftsavin.

#### Tvättstugan

Maskinerna i tvättstugan har under året fungerat relativt bra. De börjar ha ett antal år "på nacken" och vi skall enligt vår underhållsplan se över maskinparken år 2025.

#### Soprummet

Minna, vår soprumsansvarige sliter hårt för att vårt soprum skall fungera på bästa sätt. Vår matavfallssortering fungerar bra och befarad illalukt har inte uppstått. Det är ju viktigt att vi alla försöker bidra till en bättre miljö med bl a sopsortering, Tyvärr har vissa väldigt svårt att förstå detta och ställer sina sopor och sitt skräp i fel behållare eller ställer saker i soprummet som definitivt inte hör dit. Med tanke på alla upplysande skyltar och anslag borde det inte vara något problem med att göra rätt. Det finns alltså ingen ursäkt för missbruk och alla ansvarar själva för att saker som inte hör hemma i vårt miljörum transporteras till en fast eller mobil återvinningscentral.

#### Information

Infoblad med nyttig information och ibland tyvärr även "pekpinnar" mejlas med ojämna mellanrum till alla medlemmar. Tyvärr hamnar infobladen i skräpkorgar hos en del, så kolla gärna din skräpkorg då och då och godkänn föreningen som avsändare. Styrelsen kan på detta sätt informera så mycket som möjligt om vad som händer i huset.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

En stor del av styrelsens arbete är naturligtvis uppföljning och styrning av föreningens ekonomi. Under året 2023 har tyvärr räntehöjningarna avlöst varandra. Vårt lån på kr. 9 500 000:- som omsattes oktober 2022 valde vi att lägga med rörlig ränta eftersom bindningsräntorna var väldigt höga och vi räknar med att binda räntan när räntorna är lägre. Vårt andra lån som är på kr. 10 000 000:- skall omsättas 240301 och tyvärr är räntorna fortfarande höga. Förhandlingar med banker och låneinstitut pågår februari 2024 för att erhålla bästa ränta. Vi räknar med att lägga även detta lån med rörlig ränta tills räntesänkningar gör det attraktivt att binda räntan. Vår ekonomi är väldigt god och vi har inte, och behöver inte heller göra några stora avgiftshöjningar för att finansiera högre räntor.

Föreningens lånesituation per 231231

9 500 000:- hos Nordea Rörlig ränta(f.n 4,55%)

10 000 000:- hos Handelsbanken Bunden ränta 0,90% till 2024-03-01

Under året gjordes den stora fasadrenoveringen som kostade ca kr. 4 000 000:- och vi kunde betala hela beloppet utan att behöva ta några ytterligare lån eller göra avgiftshöjningar. Hela kostnaden för fasadrenoveringen har tagits på årets resultaträkning. Borträknat fasadrenoveringen gör föreningen ett plusresultat på ca kr. 500 000:- på "sista raden", d v s efter bokföringstekniska avskrivningar.

Vår likviditet är stabil och vi har f n ca kr. 3 000 000:- på vårt transaktionskonto.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 095 274	3 778 349	3 442 621	3 278 810
Resultat efter fin. poster	-3 716 079	-988 087	-6 757	-863 026
Soliditet (%)	71	72	63	63
Yttre fond	838 632	470 000	359 178	360 000
Taxeringsvärde	156 082 000	156 082 000	109 000 000	109 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	700	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 292	6 552	-8 401	-8 401
Skuldsättning per kvm totalyta	5 013	5 013	-6 427	-6 427
Sparande per kvm totalyta	295	-45	371	34
Elkostnad per kvm totalyta, kr	197	151	36	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	91	98	97
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	30	36	28
Energikostnad per kvm totalyta	327	273	169	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,39	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,99	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 242 614 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Upplysning om negativt resultat

Under året har en fasadrenovering till en kostnad på ca kr. 4 000 000:- genomförts. Hela kostnaden för fasadrenoveringen belastar resultaträkningen för år 2023. Renoveringen har bekostats med egna medel. Undantaget fasadrenoveringen har föreningen ett plusresultat med ca kr. 300 000:- efter avskrivningar. Av ovanstående skäl kommer inte föreningen att vidtaga några åtgärder för att undvika minusresultat liknande 2023 års resultat.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	43 810 750	-	-	43 810 750
Upplåtelseavgifter	17 936 375	-	-	17 936 375
Fond, yttre underhåll	470 000	-101 368	470 000	838 632
Kapitaltillskott	0	-	977 189	977 189
Balanserat resultat	-9 211 136	-886 719	-470 000	-10 567 855
Årets resultat	-988 087	988 087	-3 716 079	-3 716 079
<b>Eget kapital</b>	<b>52 017 902</b>	<b>0</b>	<b>-2 738 890</b>	<b>49 279 012</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 567 855
Årets resultat	-3 716 079
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
<b>Totalt</b>	<b>-14 283 934</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	838 632
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-13 445 302</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	4 095 274	3 778 349
Övriga rörelseintäkter	3	144 186	118 382
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 239 460</b>	<b>3 896 731</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 438 646	-2 327 524
Övriga externa kostnader	9	-244 865	-1 546 993
Personalkostnader	10	-65 695	-66 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-760 674	-712 265
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 509 881</b>	<b>-4 653 206</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 270 420</b>	<b>-756 476</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 186	4 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-465 845	-236 505
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-445 659</b>	<b>-231 611</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 716 079</b>	<b>-988 087</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 716 079</b>	<b>-988 087</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	64 137 678	63 333 610
Markanläggningar	13	2 021 449	2 449 381
Pågående projekt		0	22 060
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 159 126</b>	<b>65 805 051</b>
		<b>66 159 126</b>	<b>65 805 051</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		143 292	156 943
Övriga fordringar	15	3 291 027	6 441 576
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 434 319</b>	<b>6 598 519</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16, 18	176 236	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>176 236</b>	<b>0</b>
		<b>3 610 555</b>	<b>6 598 519</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 610 555</b>	<b>6 598 519</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 769 682</b>	<b>72 403 569</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		62 724 314	61 747 125
Fond för yttre underhåll		838 632	470 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 562 946</b>	<b>62 217 125</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 567 855	-9 211 136
Årets resultat		-3 716 079	-988 087
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 283 934</b>	<b>-10 199 223</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>49 279 012</b>	<b>52 017 902</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	19 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>19 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 500 000	0
Leverantörsskulder		309 485	165 513
Övriga kortfristiga skulder		255 001	328 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	426 184	391 764
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 490 670</b>	<b>885 667</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 769 682</b>	<b>72 403 569</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 270 420	-756 476
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	760 674	712 265
Erhållen ränta	20 186	4 894
Erlagd ränta	-468 882	-237 854
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 958 442</b>	<b>-277 171</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-114 559	-117 878
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	108 040	147 802
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 964 961</b>	<b>-247 247</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 114 750	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 114 750</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	977 189	8 695 000
Amortering av lån	0	-5 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>977 189</b>	<b>3 195 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-3 102 523</b>	<b>2 947 753</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 404 159</b>	<b>3 456 405</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 301 636</b>	<b>6 404 159</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ingenjören 10 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, kabel-tv, 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:

Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Markanläggningar	5 %
Byggnad	0,5 - 10 %

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	1 838 738	1 729 967
Hysesintäkter bostäder	154 717	248 620
Hysesintäkter lokaler, moms	591 167	691 373
Hysesintäkter garage	378 300	350 400
Hysesintäkter garage, moms	340 850	329 557
Hysesintäkter p-plats	7 049	4 500
Hysesintäkter p-plats, moms	52 660	7 500
Deb. fastighetsskatt, moms	91 824	0
Intäkter kabel-TV	52 797	50 126
Bredband	44 602	43 624
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	360	0
El, moms	459 158	292 636
Elintäkter laddstolpe moms	3 600	0
Övriga intäkter	3 730	0
Sophämtning	18 928	0
Nycklar/lås vidarefakturering	420	0
Övernattnings-/gästlägenhet	37 250	16 250
Dröjsmålsränta	775	0
Pantsättningsavgift	4 683	13 766
Överlåtelseavgift	7 878	0
Andrahandsuthyrning	3 250	0
Vidarefakturerade kostnader	2 542	0
Öres- och kronutjämning	-4	31
<b>Summa</b>	<b>4 095 274</b>	<b>3 778 349</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	109 274	0
Övriga intäkter	34 912	118 382
<b>Summa</b>	<b>144 186</b>	<b>118 382</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	0	91 279
Fastighetsskötsel utöver avtal	98 562	3 049
Städning enligt avtal	44 165	42 575
Städning utöver avtal	20 508	30 831
Hissbesiktning	4 022	22 759
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	56 940	0
Brandskydd	4 042	5 024
Gårdkostnader	1 828	3 691
Gemensamma utrymmen	399	5 698
Sophantering	8 172	4 736
Serviceavtal	30 537	20 233
Mattvätt/Hyrmattor	15 833	14 200
Förbrukningsmaterial	9 039	28 165
<b>Summa</b>	<b>294 047</b>	<b>272 241</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tvättstuga	12 327	30 833
Trapphus/port/entr	617	0
Dörrar och lås/porttele	4 599	11 876
VVS	16 719	38 683
Ventilation	37 329	7 050
Elinstallationer	0	3 186
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 147	1 940
Hissar	52 433	19 150
Fasader	0	3 493
Garage/parkering	2 681	13 352
Vattenskada	0	10 632
<b>Summa</b>	<b>129 852</b>	<b>140 197</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hyreslägenheter	0	23 447
Tvättstuga	55 558	0
Värmeanläggning	53 953	0
Elinstallationer	0	77 921
Fasader	3 992 750	0
<b>Summa</b>	<b>4 102 261</b>	<b>101 368</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
El	764 716	588 482
Utbetalning elstöd	28 308	0
Uppvärmning	392 141	355 248
Vatten	115 945	118 128
Sophämtning/renhållning	222 183	174 973
<b>Summa</b>	<b>1 523 293</b>	<b>1 236 831</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	101 936	283 721
Kabel-TV	51 447	60 425
Bredband	49 184	49 896
Fastighetsskatt	186 626	182 846
<b>Summa</b>	<b>389 193</b>	<b>576 888</b>

<b>NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kreditupplysning	0	711
Tele- och datakommunikation	12 068	12 421
Juridiska åtgärder	9 559	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	17
Befarade förluster	8 375	0
Styrelseomkostnader	13 000	3 500
Fritids och trivselkostnader	0	1 957
Föreningskostnader	3 944	9 123
Förvaltningsarvode enl avtal	70 644	69 276
Överlåtelsekostnad	18 380	0
Pantsättningskostnad	5 501	0
Korttidsinventarier	13 400	0
Administration	17 870	53 394
Konsultkostnader	65 964	104 545
Bostadsrätterna Sverige	6 160	6 160
OBS-konto	0	1 285 890
<b>Summa</b>	<b>244 865</b>	<b>1 546 993</b>

<b>NOT 10, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	50 012	55 450
Arbetsgivaravgifter	15 683	10 974
<b>Summa</b>	<b>65 695</b>	<b>66 424</b>



### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	465 845	236 383
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2
Övriga räntekostnader	0	120
<b>Summa</b>	<b>465 845</b>	<b>236 505</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	69 068 717	69 068 717
Årets inköp	1 136 810	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>70 205 527</b>	<b>69 068 717</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 735 107	-5 450 768
Årets avskrivning	-332 742	-284 339
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 067 849</b>	<b>-5 735 107</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>64 137 678</b>	<b>63 333 610</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 761 975</i>	<i>21 761 975</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	53 400 000	53 400 000
Taxeringsvärde mark	102 682 000	102 682 000
<b>Summa</b>	<b>156 082 000</b>	<b>156 082 000</b>

### NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	8 558 525	8 558 525
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 558 525</b>	<b>8 558 525</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 109 145	-5 681 218
Årets avskrivning	-427 932	-427 926
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 537 077</b>	<b>-6 109 145</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 021 449</b>	<b>2 449 381</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 281 999	1 281 999
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 281 999</b>	<b>1 281 999</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 281 999	-1 281 999
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-1 281 999</b>	<b>-1 281 999</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	165 627	34 308
Skattefordringar	0	3 109
Klientmedel	0	5 349 431
Transaktionskonto	2 057 226	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>3 291 027</b>	<b>6 441 576</b>

<b>NOT 16, 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	2024-03-01	0,9 %	10 000 000	10 000 000
Nordea	2024-12-23	4,489 %	9 500 000	9 500 000
<b>Summa</b>			<b>19 500 000</b>	<b>19 500 000</b>
Varav kortfristig del			19 500 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 500 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	20 531	23 568
Uppl kostnad arvoden	60 000	60 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	15 663
Förutbet hyror/avgifter	176 236	292 533
Förskottsaviserade avg/hyror	150 565	0
<b>Summa</b>	<b>426 184</b>	<b>391 764</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	37 629 000	37 629 000

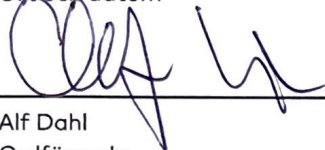
**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Under våren 2024 kommer en renovering och uppsnygning göras av den grå sockeln som vetter mot Ringvägen.

## Underskrifter

Stockholm, 2024-03-23

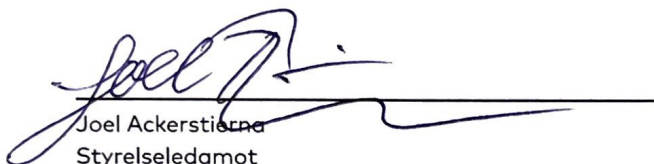
Ort och datum



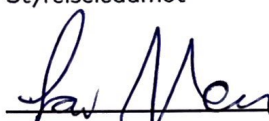
Alf Dahl  
Ordförande



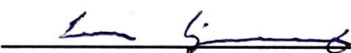
Jakob Witt-Strömer  
Styrelseledamot



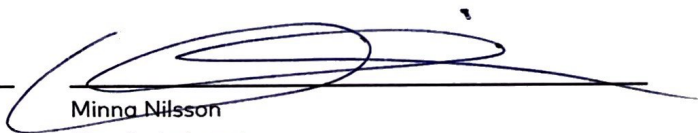
Joel Ackerstierna  
Styrelseledamot



Laila Norgren  
Styrelseledamot

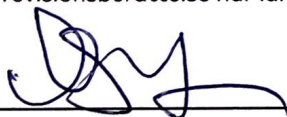


Mats Eric Olov Gullberg  
Styrelseledamot



Minna Nilsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 25/3-2024



Mats Bertil Jansson  
Revisor