

# Årsredovisning 2023

## Brf Ufven Större nr 5

702002-4506



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Ufven Större nr 5

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. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</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 bildades som en bostadsförening 1923. 1 juni 2021 omregistrerades föreningen till bostadsrättsförening. Föreningens gällande stadgar registrerades samma dag.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Ufven Större nr 5. Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 920 kvm och 5 lokaler om 826 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
5 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

### Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t o m</u>
Embarr Hornsgatan AB	670	2028-09-30
Frid & Frid AB	80	2026-09-30
Magenta Akustik AB	63	2024-09-30
Per & Anna Svernedal	13	3 mån uppsägning

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 826 kvm lokalytor.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Heidi Englund	Ordförande
Anna Tüll Nyman	Styrelseledamot
Kristina Flintull	Styrelseledamot
Ann-Charlotte Franzén	Styrelseledamot
Pär Svernedal	Styrelseledamot
Rolf Gidion Künstlicher	Styrelseledamot

### Valberedning

Cecilia Annell och Annika Künstlicher.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

### Revisorer

Jan Wikander	Intern revisor
Ludwig Holmgren	Extern revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

2023	Nytt soprum för hantering av hushållens matavfall inklusive installation av trapphiss på Brännkyrkagatan. Bygge av trädäck och pergola på innergården.
2022	Fortsatt renovering av gårdens bjälklag och stambyte.
2021	Renovering av gårdsbjälklag.
2020	Energideklaration.
2019	OVK, nya ventilationssystem i Brännkyrkagatanhusets hyreslokaler.
2018	Ventilationskanaler rengjorda, hissar reparerade, balkonginvestering fem bostadsrättsinnehavare.
2017	Hornsgatshusets gatufasad samt brandgavel omputsad och målad.
2014	Avloppsrensning samt översyn och reparation av rörsystem i källare.
2013 - 2014	Nytt plåttak på fastighetens båda hus.
2013	OVK med godkänt resultat, samtliga fönster åt söder renoverade och målade.
2012	Gårdens ytskikt tätat, ny tryckstegringspump och nya avloppspumpar installerade.
2010	Ny fjärrvärmecentral och nya radiatorventiler installerade.
2009	Renovering av tvättstuga med nya tvättmaskiner installerade, balkonginvestering två bostadsinnehavare, energideklaration upprättad i enlighet med gällande regler.
2003	Balkonginvestering 15 bostadsrättsinnehavare.
1982 - 1984	Samtliga stammar för el, vatten och avlopp byttes.

### Planerade underhåll

**2024** ● Modernisering av hissarna på Brännkyrkagatan och Hornsgatan.

### Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltare	Nabo
Ny fastighetsförvaltare	Åkerlunds fastighetsservice AB
Städ	Mickes fönsterputs och städ

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Mot bakgrund av det påtagligt förändrade ränteläget vid tidpunkten för omförhandlingen av föreningens lån om 25 mkr beslutade styrelsen under hösten 2023 om ytterligare höjning av årsavgifterna från och med 2024-01-01 med 20 procent. Styrelsen beslutade samtidigt om en extra amortering om 500 tkr av nämnda lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 80 procent.

#### Förändringar i avtal

Styrelsen har under året beslutat att säga upp avtalet om fastighetsskötsel med Nabo då skötseln och bemötandet inte var tillfredsställande. Det var inte ovanligt att felanmälningar tog allt för lång tid innan de åtgärdades eller inte alls hanterades. Ny fastighetsskötare är Åkerlunds fastighetsservice AB.

Föreningen har under året fått två nya hyresgäster, Net 4 Mobility HB samt Per och Anna Svernedal. Avtalet med Net 4 Mobility HB avser upplåtelse av plats för etablering och drift av anläggning för elektronisk kommunikation. Hyra utgår från och med datum för byggstart, vilket ännu inte kunnat ske då Net 4 Mobility HB inväntar material och besked om bygglov. Avtalet med Svernedals avser hyra av lokal jämte tvättstugan för privat bruk.

Magenta Akustik AB:s hyresavtal har sagts upp för omförhandling.

#### Övriga uppgifter

Moderniseringen av hissarna skulle ha genomförts under 2023 men har skjutits fram till början av 2024 på grund av entreprenörens svårigheter att få tag i material.

För att underlätta kommunikationen i föreningen har styrelsen beslutat att införa kommunikationsverktyget Boappa.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2024 uppgår till 5 730 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 808 217	2 900 810	2 197 829	2 699 094
Resultat efter fin. poster	324 728	-27 739 759	-48 799	451 719
Soliditet (%)	0	0	38	90
Yttre fond	279 600	157 800	36 000	36 000
Taxeringsvärde	163 000 000	163 000 000	121 800 000	121 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	445	248	249	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	33,9	24,9	32,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 981	10 543	8 835	278
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 760	8 196	6 869	278
Sparande per kvm totalyta, kr	215	91	45	432
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	36	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	121	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	26	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	192	182	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,59	1,64	0,83	1,76
Räntekänslighet (%)	22,42	42,55	35,43	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.



### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	4 184 797	-	-	4 184 797
Fond, yttre underhåll	157 800	-	121 800	279 600
Reservfond	826 152	-	-	826 152
Balanserat resultat	11 749 293	-27 739 759	-121 800	-16 112 267
Årets resultat	-27 739 759	27 739 759	324 728	324 728
<b>Eget kapital</b>	<b>-10 821 718</b>	<b>0</b>	<b>324 728</b>	<b>-10 496 990</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 112 267
Årets resultat	324 728
<b>Totalt</b>	<b>-15 787 539</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	121 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-157 800
Balanseras i ny räkning	-15 751 539
	<b>-15 787 539</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	3 808 217	2 900 808
Övriga rörelseintäkter	3	23 077	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 831 294</b>	<b>2 900 808</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 875 409	-29 597 863
Övriga externa kostnader	8	-365 459	-361 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 424	-218 424
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 459 292</b>	<b>-30 178 126</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 372 003</b>	<b>-27 277 317</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 325	8 392
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 076 599	-470 834
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 047 274</b>	<b>-462 442</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>324 728</b>	<b>-27 739 759</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>324 728</b>	<b>-27 739 759</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	14 865 753	15 084 177
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 865 753</b>	<b>15 084 177</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 865 753</b>	<b>15 084 177</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		41 620	5 211
Övriga fordringar	11	23 730	23 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	193 209	181 680
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>258 559</b>	<b>210 201</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 587 934	5 785 975
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 587 934</b>	<b>5 785 975</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 846 493</b>	<b>5 996 176</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 712 246</b>	<b>21 080 353</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 184 797	4 184 797
Reservfond		826 152	826 152
Fond för yttre underhåll		279 600	157 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 290 549</b>	<b>5 168 749</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 112 267	11 749 293
Årets resultat		324 728	-27 739 759
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 787 539</b>	<b>-15 990 467</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-10 496 990</b>	<b>-10 821 718</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	27 975 000	0
Övriga långfristiga skulder		270 000	270 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 245 000</b>	<b>270 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 170 500	30 784 500
Leverantörsskulder		136 754	169 545
Skatteskulder		44 663	42 848
Övriga kortfristiga skulder		129 014	157 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	483 305	477 844
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 964 236</b>	<b>31 632 071</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 712 246</b>	<b>21 080 353</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 372 003	-27 277 317
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	218 424	218 424
	<b>1 590 427</b>	<b>-27 058 893</b>
Erhållen ränta	29 325	8 392
Erlagd ränta	-1 072 217	-470 367
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>547 534</b>	<b>-27 520 868</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 358	469 064
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-58 217	-266 521
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>440 959</b>	<b>-27 318 325</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	10 848 355
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>10 848 355</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	5 000 000
Amortering av lån	-1 639 000	-14 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 639 000</b>	<b>4 986 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 198 041</b>	<b>-11 483 970</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 785 975</b>	<b>17 269 946</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 587 934</b>	<b>5 785 975</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ufven Större nr 5 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar.

#### 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 100 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 297 068	720 556
Övriga årsavgifter	3 000	-91 416
Hysesintäkter, lokaler	2 450 772	2 233 844
Vatten	48 187	32 270
Övriga intäkter	9 190	5 554
<b>Summa</b>	<b>3 808 217</b>	<b>2 900 808</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Elstöd	23 077	0
<b>Summa</b>	<b>23 077</b>	<b>0</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	41 887	46 904
Städning	65 783	63 005
Besiktning och service	18 371	21 271
Yttre skötsel	18 490	9 209
<b>Summa</b>	<b>144 530</b>	<b>140 388</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Reparationer	191 530	365 018
Försäkringsskada	8 768	0
Planerat underhåll	264 212	27 863 446
<b>Summa</b>	<b>464 510</b>	<b>28 228 464</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	83 935	133 698
Uppvärmning	514 897	455 471
Vatten	122 527	96 182
Sophämtning	35 061	46 542
<b>Summa</b>	<b>756 420</b>	<b>731 893</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	171 979	164 923
Kabel-TV	35 532	32 068
Fastighetsskatt	302 437	300 127
<b>Summa</b>	<b>509 948</b>	<b>497 118</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	84 164	12 885
Juridiska kostnader	160 652	264 524
Övriga förvaltningskostnader	35 108	23 944
Revisionsarvoden	28 735	9 334
Ekonomisk förvaltning	56 801	51 152
<b>Summa</b>	<b>365 459</b>	<b>361 838</b>

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 076 599	464 898
Övriga räntekostnader	0	5 936
<b>Summa</b>	<b>1 076 599</b>	<b>470 834</b>

**NOT 10, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	21 967 096	21 967 096
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>21 967 096</b>	<b>21 967 096</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 882 919	-6 664 495
Årets avskrivning	-218 424	-218 424
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 101 343</b>	<b>-6 882 919</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>14 865 753</b>	<b>15 084 177</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>124 439</i>	<i>124 439</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	56 400 000	56 400 000
Taxeringsvärde mark	106 600 000	106 600 000
<b>Summa</b>	<b>163 000 000</b>	<b>163 000 000</b>

**NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	23 730	23 310
<b>Summa</b>	<b>23 730</b>	<b>23 310</b>



**NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 187	6 503
Fastighetsskötsel	0	11 901
Försäkringspremier	157 365	140 505
Kabel-TV	9 457	8 875
Förvaltning	14 200	13 896
<b>Summa</b>	<b>193 209</b>	<b>181 680</b>

**NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2024-03-07	4,89 %	770 500	784 500
SBAB	2026-09-15	4,37 %	24 475 000	25 000 000
SBAB	2028-01-14	3,52 %	3 900 000	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>29 145 500</b>	<b>30 784 500</b>
Varav kortfristig del			1 170 500	30 784 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 075 500 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.

Under året har det av misstag gjorts uttag för amortering på sparkontot. Det uppmärksammades i december och är återställt i januari 2024.

**NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
El	10 934	23 329
Uppvärmning	77 605	74 987
Vatten	20 469	18 440
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 900	12 598
Utgiftsräntor	5 887	1 505
Förutbetalda avgifter/hyror	362 510	346 985
<b>Summa</b>	<b>483 305</b>	<b>477 844</b>

**NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 000 000	31 000 000

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Modernisering av hissarna kommer att genomföras i början av 2024. Avgiftshöjning om 20 procent från och med 2024-01-01.



## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Heidi Englund  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anna Tüll Nyman  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Kristina Elin Maria Flintull  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Ann-Charlotte Franzén  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Pär Svernedal  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Rolf Gidion Künstlicher  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jan Wikander  
Internrevisor

\_\_\_\_\_  
Ludwig Holmgren  
Extern revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557515900910

## Dokument

Brf Ufven Större nr 5 ÅR 2023  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2024-04-23 12:30:50 CEST (+0200) av Jenny Prising (JP)  
Färdigställt 2024-05-02 10:55:40 CEST (+0200)

## Initierare

Jenny Prising (JP)  
Simpleko  
jenny.prising@simpleko.se

## Signerare

Ann-Charlotte Franzén (AF)  
anncharlottefranzén@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANN-CHARLOTTE FRANZÉN"  
Signerade 2024-04-29 10:30:33 CEST (+0200)

Anna Tüll Nyman (ATN)  
anna.tull.nyman@ptj.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA TÜLL NYMAN"  
Signerade 2024-04-23 14:32:12 CEST (+0200)

Heidi Englund (HE)  
heidienglund1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Heidi Maarit Englund"  
Signerade 2024-04-23 13:36:51 CEST (+0200)

Kristina Elin Maria Flintull (KEMF)  
kflintull@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KRISTINA ELIN MARIA FLINTULL"  
Signerade 2024-04-23 12:36:08 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515900910

Pär Svernedal (PS)  
*Pelle.Svernedal@icloud.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR SVERNEDAL"*  
*Signerade 2024-04-26 18:36:23 CEST (+0200)*

Rolf Gidion Künstlicher (RGK)  
*rolfkunstlicher@telia.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Gidion Künstlicher"*  
*Signerade 2024-04-23 13:13:06 CEST (+0200)*

Jan Christer Wikander (JCW)  
*xzpert@hotmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN WIKANDER"*  
*Signerade 2024-05-02 10:55:40 CEST (+0200)*

Ludwig Holmgren (LH)  
*ludwig.holmgren@lhrevus.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LUDWIG HOLMGREN"*  
*Signerade 2024-04-29 19:47:05 CEST (+0200)*

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>

