



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Litografin 3

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	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. 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler utan tidsbegränsning och parkeringsplatser åt medlemmarna för nyttjande mot ersättning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-06 hos Bolagsverket.

### 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Litografin 3	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1946

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 40 bostadsrätter om totalt 1 705 kvm och 4 lokaler om 402 kvm. Byggnadernas totalyta är 2111 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Tomas Kidane	Ordförande
Carl-Olov Andreaz Zanteré	Styrelseledamot
Emil Mattsson	Styrelseledamot
Maria Karlsson Thuresson	Styrelseledamot
Markus Erik Arne Palm	Styrelseledamot
Alice Örnö Ax	Suppleant
Viktor Emilsson	Suppleant

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

## Revisorer

Lena Normann    Revisor    HQV Stockholm AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Kompletterane relining av avloppsrör i gymmets lokaler
- 2022** ● Ommålning tvättstugans tak, golv och väggar. Samt ny arbetsbänk  
Byte av röklukor i båda trapphusen
- 2021** ● Eluppvärmda stuprör  
Tvättmaskin WE66MP,byte
- 2020** ● Renovering, målning av 2 trapphus  
Injustering av samtliga radiatorer i fastigheten  
Relinat avloppsrör i gymmet pga vattenskada, stopp i toalett  
OVK besiktning utförd och godkänd  
Nedgrävning av 2 sopkärl för hushålls- och matavfall. Ny gräsmatta och plantering på husets framsida, nytt cykelställ på baksidan.  
3 nya takfläktar och plåtarbeten  
3 nya brandklassade dörrar i plåt med glas till passage till tvättstuga  
Ny källardörr, port 15, nya plåtdörrar källarpassage, nya plåtdörrar till undercentral, elrum.  
Nya entredörrar i ek, nya kodlås  
Ny ledbelysning i trapphusen
- 2019** ● Restaurering av källartrappor  
Dränering gjord från källarnedfart port 17 till entreport 15, ca 2/3 delar av fastigheten.  
Nyinstallation av dräneringspump vid husets kortsida, parkering. Lagning av läckande servisledning.  
Ny stödmur vid port 17.  
Upprustning av källarlokal, 89 kvm  
Nydragning av el på vind, ny ledbelysning  
Nya balkongplattor, nya balkongräcken  
Ny undercentral/ fjärrvärme och 2 nya pumpar för dag- och avloppsvatten  
Ny ledbelysning vid källartrapporna och vid parkering, 17 A och vid gymmets ingång  
Målning av alla räcken utomhus.  
Alla ytterbågar fönster renoverade och målade, balkongdörrar får isolering, renoverade och målade  
Ny puts och färg på fasad, ny tilläggsisolering burspråk, nytt plåttak burspråk

- **2019** Tak, nytt underlagspapp, ny läkt, nya takpannor, nytt taksprång, nya vindskivor, plåtarbeten, målning, installation av säkerhetsanordning
- **2018** Energideklaration
- **2014-2015** Nya eldragningar till pumpgrop, gymmet
- **2012-2013** Stambyte, byte av köksstammar och renovering av badrum. Nya elstigar  
Byte termostatventiler
- **2009** Anläggning av asfalt, målning av parkeringsrutor
- **2007** Byte elstammar fr port 15 och 17 och uppåt + alla lgh exkl lgh 43 och vinden
- **2006-2007** Relining, enstaka rör, gymmet

#### Planerade underhåll

- **2024** Spolning av stammar
- **2025** Uppdatering av hissar

#### Avtal med leverantörer

Städning av trapphus	Städpoolen Scandinavia AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Hissreparatör	Otis
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband	Ownit
Fastighetsel	Ellevio
Fjärrvärme	Exergi Stockholms vatten AB
Rådgivning	Bostadsrätterna
Eluppvärmda stuprör	Dimson

#### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har för närvarande valt att inte ingå avtal ang. fastighetsskötsel. Styrelsen ansvarar för att fel åtgärdas vid behov.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 5%.

##### Förändringar i avtal

Kontraktet med gymmet förlängs med tre år.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 218 885	2 067 903	1 866 651	1 732 151
Resultat efter fin. poster	-1 510 327	-1 040 253	-1 275 895	-3 291 012
Soliditet (%)	66	67	68	68
Yttre fond	7 327 515	7 144 685	7 045 143	8 188 489
Taxeringsvärde	59 798 000	59 798 000	41 562 000	41 562 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	873	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 902	12 101	12 101	12 101
Skuldsättning per kvm totalyta	8 897	8 897	8 897	8 897
Sparande per kvm totalyta	152	303	140	-252
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	36	29	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	177	164	160	133
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	30	28	26
Energikostnad per kvm totalyta	246	231	216	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,38	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,63	-	-	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen har genomfört större renoveringsåtaganden den senaste tiden varav därför avskrivningarna varit höga. Föreningen visar ändå positivt kassaflöde och lyckats hålla kvar god likviditet vid högre räntetider. Föreningen håller löpande koll på årets resultat och kan behöva höja avgifterna successivt om det behövs.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	39 680 000	-	-	39 680 000
Upplåtelseavgifter	13 592 063	-	-	13 592 063
Fond, yttre underhåll	7 144 685	58 144	124 686	7 327 515
Balanserat resultat	-19 728 125	-1 098 397	-124 686	-20 951 208
Årets resultat	-1 040 253	1 040 253	-1 510 327	-1 510 327
<b>Eget kapital</b>	<b>39 648 370</b>	<b>0</b>	<b>-1 510 327</b>	<b>38 138 043</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 826 522
Årets resultat	-1 510 327
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 686
<b>Totalt</b>	<b>-22 461 535</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	271 875
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-22 189 660</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	2 218 885	2 067 903
Övriga rörelseintäkter	3	-5 286	5 762
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 213 599</b>	<b>2 073 665</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 234 825	-1 039 887
Övriga externa kostnader	9	-295 286	-152 098
Personalkostnader	10	-206 450	-79 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 558 824	-1 558 834
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 295 385</b>	<b>-2 830 701</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 081 786</b>	<b>-757 036</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 773	4 077
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-447 313	-287 295
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-428 541</b>	<b>-283 218</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 510 327</b>	<b>-1 040 253</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 510 327</b>	<b>-1 040 253</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	55 848 129	57 381 453
Markanläggningar	13	152 974	178 474
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 001 103</b>	<b>57 559 927</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>56 001 103</b>	<b>57 559 927</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 797	28 970
Övriga fordringar	14	1 723 039	1 551 191
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 729 836</b>	<b>1 580 161</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 729 836</b>	<b>1 580 161</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 730 939</b>	<b>59 140 088</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		53 272 063	53 272 063
Fond för yttre underhåll		7 327 515	7 144 685
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 599 578</b>	<b>60 416 748</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-20 951 208	-19 728 125
Årets resultat		-1 510 327	-1 040 253
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-22 461 535</b>	<b>-20 768 378</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>38 138 043</b>	<b>39 648 370</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	8 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		18 781 000	10 781 000
Leverantörsskulder		115 697	102 599
Skatteskulder		201 499	181 654
Övriga kortfristiga skulder		17 728	26 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	476 972	399 771
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 592 896</b>	<b>11 491 719</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 730 939</b>	<b>59 140 088</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 081 786</b>	<b>-757 036</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 558 824	1 558 834
	<b>477 038</b>	<b>801 798</b>
Erhållen ränta	18 773	4 077
Erlagd ränta	-471 431	-254 090
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>24 379</b>	<b>551 786</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 331	-13 063
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	125 295	72 940
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>158 005</b>	<b>611 662</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>158 005</b>	<b>611 662</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 468 696</b>	<b>857 034</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 626 702</b>	<b>1 468 696</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Litografin 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, 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	1 - 10 %
Markanläggningar	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	1 312 943	1 250 639
Hysesintäkter bostäder	228 240	227 903
Hysesintäkter lokaler	463 675	450 086
Hysesintäkter garage	0	1 400
Hysesintäkter p-plats	93 771	75 600
Hysesintäkter p-plats, moms	19 600	23 100
Deb. fastighetskatt	22 176	0
Bredband	72 252	72 252
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-50 000
Vatten	452	450
Pantsättningsavgift	3 150	14 007
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	0	2 427
Öres- och kronutjämning	0	40
<b>Summa</b>	<b>2 218 885</b>	<b>2 067 903</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-5 286	5 762
<b>Summa</b>	<b>-5 286</b>	<b>5 762</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	24 870	17 663
Besiktningar	5 500	0
Hissbesiktning	7 082	3 744
Brandskydd	0	107 683
Myndighetstillsyn	0	1 260
Gårdkostnader	2 953	0
Serviceavtal	0	6 215
Förbrukningsmaterial	1 436	1 606
<b>Summa</b>	<b>41 841</b>	<b>138 171</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	973	1 531
VVS	99 530	7 533
Värmeanläggning/undercentral	0	32 218
Ventilation	3 124	0
Hissar	26 532	11 471
Balkonger/altaner	0	8 284
Vattenskada	28 983	2 936
<b>Summa</b>	<b>159 142</b>	<b>63 973</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	61 875
VVS	271 875	0
Ventilation	0	59 375
<b>Summa</b>	<b>271 875</b>	<b>121 250</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	67 355	76 991
Uppvärmning	374 503	346 159
Vatten	78 161	63 494
Sophämtning/renhållning	17 004	14 457
<b>Summa</b>	<b>537 023</b>	<b>501 101</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	54 913	48 371
Bredband	71 724	71 724
Fastighetsskatt	98 307	95 297
<b>Summa</b>	<b>224 944</b>	<b>215 392</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	971	916
Juridiska åtgärder	70 688	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	10 560	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 094	28 246
Fritids och trivselkostnader	0	1 346
Föreningskostnader	191	3 513
Förvaltningsarvode enl avtal	67 104	65 214
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Korttidsinventarier	0	2 679
Administration	37 204	22 067
Konsultkostnader	63 958	22 267
Bostadsrätterna Sverige	5 850	5 850
<b>Summa</b>	<b>295 286</b>	<b>152 098</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	150 099	48 300
Löner till kollektivanst	7 000	0
Övriga arvoden	0	15 050
Arbetsgivaravgifter	49 351	16 531
<b>Summa</b>	<b>206 450</b>	<b>79 881</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	447 168	287 086
Dröjsmålsränta	113	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	196
Övriga räntekostnader	32	13
<b>Summa</b>	<b>447 313</b>	<b>287 295</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	66 547 099	66 547 099
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>66 547 099</b>	<b>66 547 099</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 165 646	-7 632 309
Årets avskrivning	-1 533 324	-1 533 338
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 698 970</b>	<b>-9 165 646</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>55 848 129</b>	<b>57 381 453</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 339 768</i>	<i>15 339 768</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 068 000	25 068 000
Taxeringsvärde mark	34 730 000	34 730 000
<b>Summa</b>	<b>59 798 000</b>	<b>59 798 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	509 923	509 923
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>509 923</b>	<b>509 923</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-331 448	-305 952
Årets avskrivning	-25 500	-25 496
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-356 948</b>	<b>-331 448</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>152 974</b>	<b>178 474</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	96 337	82 495
Klientmedel	0	441 722
Transaktionskonto	558 787	0
Borgo räntekonto	1 067 915	1 026 975
<b>Summa</b>	<b>1 723 039</b>	<b>1 551 191</b>

<b>NOT 15, 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>
Swedbank	2024-12-23	0,61 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2024-02-28	4,69 %	4 281 000	4 281 000
Swedbank	2024-03-28	4,68 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2024-03-28	4,51 %	2 500 000	2 500 000
<b>Summa</b>			<b>18 781 000</b>	<b>18 781 000</b>
Varav kortfristig del			18 781 000	10 781 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 781 000 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	8 252	8 284
Uppl kostn el	8 597	11 919
Uppl kostnad Värme	55 487	51 911
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	20 000
Uppl kostn räntor	21 339	45 457
Uppl kostn vatten	13 060	11 769
Uppl kostnad Sophämtning	2 602	2 456
Uppl kostnad arvoden	53 499	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 809	0
Förutbet hyror/avgifter	277 327	247 975
<b>Summa</b>	<b>476 972</b>	<b>399 771</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	25 323 000	25 323 000

### **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Under början av 2024 genomförde föreningen spolning av avloppsstammar.

Hyra för hyresrätterna höjs med 4,75 % från och med 2024-01-01.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Carl-Olov Andreaz Zanteré  
Styrelseledamot

---

Maria Karlsson Thuresson  
Styrelseledamot

---

Markus Erik Arne Palm  
Styrelseledamot

---

Tomas Kidane  
Ordförande

---

Karl Emil Mattsson  
Vice Ordförande

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

---

Lena Normann  
Auktoriserad revisor