

Signera Årsredovisning 2023

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 119-arsredovisning-2023.pdf

Storlek: 255907 byte

Hashvärde SHA256:

8ed7c3c10a6c92ebe3d2e5f38593ad72ee2c7a66e63aabf61303e2bfb6b1d25b

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 7:

Siv Nordqvist

Signerat med BankID 2024-03-04 11:57 Ref: 42100e29-ba12-4ac5-b7ee-7b3f89891d0a

THEODORE WEISBERG

Signerat med BankID 2024-03-04 16:22 Ref: dac1cb5d-d9fd-41b3-ae02-348ad33640f3

Karl Erik Torkel Sternberg

Signerat med BankID 2024-03-04 19:38 Ref: ef3d408e-e3ea-4641-b9c6-c9f75b6dcce6

Jan-Erik Gunnar Nilsson

Signerat med BankID 2024-03-05 06:06 Ref: 2386df6a-80d3-4f2c-993d-a71dc03203f2

Allan Hennius

Signerat med BankID 2024-03-05 09:48 Ref: 448c757f-11bb-45ab-850c-f8c8262ab992

MARTIN KRENSLER

Signerat med BankID 2024-03-07 14:47 Ref: a43b92f7-6e65-40b0-b188-dd62b9834400

Staffan Zander

Signerat med BankID 2024-03-07 15:05 Ref: f186acd6-48eb-4dbe-be96-d7297084f3b0

Årsredovisning

för

BRF Trekanten på söder

769604-7013

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Trekanten på söder får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Med säte i Stockholm

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018 och registrerades 2019-03-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rosendal Mindre 30	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt till föreningen sedan 2003.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1974-1975 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar. Fastighetens värdeår är 1975.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 7 642 kvadratmeter, varav 5 845 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 797 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter varav 74 med bostadsrätt, 5 hyreslägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	18	48	6	6

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta
Förvaringsutrymme	14
Soprum	5
Förråd	5
Skrädderi	41
Mäkleri	188
Café	145
Restaurang	253

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Tvättstuga
Hobbyrum
Cykelrum

Föreningen har 86 garageplatser varav 30 platser för elladdning av bilar.

Föreningen har frivilligt momsregistrerat 754 m², vilket motsvarar 9,87 % av fastighetens totalyta.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006. Underhållsplanen uppdateras fortlöpande. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

I den underhållsplan för de närmaste 10 åren som styrelsen sammanställt i samband med övergången från K2 till K3 gäller följande;

- Dörrar och fönster mot gården, bedömning sker under 2024. Beräknad kostnad ca 3 mkr
- Ytskick i korridorer, trapphus portar senast 2034. Beräknad kostnad ca 100 tkr

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB:

- Kameral och ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av BK Fastighetsservice AB

- Fastighetsskötsel

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

Städ:	Plantera med mera
Jour:	BK Fastighetsservice AB
Hissar:	Hisspartner AB

Garageport:	Otis AB
Ventilation:	Bm luftbehandling AB
Gården:	ETNI AB
Låshantering taggar:	CLS
Byggkonsult:	Fagerström Konsult & Byggnads
Sophantering:	Stockholm vatten och avlopp
Återvinning:	Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Bredband/Fiber:	Telenor

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år *Genomförd åtgärd*

2022

- Garaget har renoverats. En skylt om max axeltryck har sats upp på gården.
- En uppdatering av brandskyddet har genomförts.
- En energispargrupp har tillsats.
- En ny städentreprenör började 1 januari 2023 efter att gamla sades upp i slutet av året.
- Beslut om nya koder.
- Ytterligare 10 laddplatser har installerats..
- Beslutades att bortforslingen av småel tas bort vid årsskiftet 2022/2023.

2021

Upphandling av garagerenovering
Försäljning av hyresrätt
Ytterligare laddstolpar har installerats i garaget
Planering för förbättring av skalskyddet
Upprustning av gården med borttagning av boulebanan och bla nya murar runt växtlighet och lekplats
Nya elcentraler installerade
Ledlampor inköpta till garaget

2020

Byte av fläktelektronik.
Förstärkt nödbelysning i korridorer och trapphus
Inspektioner, projektering och upphandling upprustning av garaget
Ombyggnation av stödmur på gården
Flera laddstationer för elbilar
Försäljning av en hyresrätt.

2019

Laddstationer för elbilar
Upprustning av källarkontor i samband med översvämning

2018

Nya cykelställ
Laddstationer för elbilar
Nya kodlås till entréer samt källardörrar
Nytt bokningssystem tvättstugan
Ny energideklaration har utförts
Brandsyn

Renovering trädgårdsmöbler
Målning utav källargångar

2017

Indragning av fiber
Automatiska dörrstängare
OVK - Godkänd slutbesiktning

2015/2016

Stambyte

2014

Ny fastighetsskötare, BK Fastighetsservice
Etablerad jourlösning.
Bytt rörstråken i källaren
Första etapp i stambytesprocessen.
Säkerhetsskåp införskaffat till styrelserummet

2013

Underhållsmålning av fönster har slutförts
Betongelementen mellan balkongerna har tätats
Taket har lagts om med en ny matta, bredavlopp har ordnats och extra isolering har lagts
Engagerat en byggnadskonsult för vår teknisk förvaltning som ger kontinuitet i förvaltningen
Undersökt status på stammar och grenledning som visade på behov av stambyte
En pergola byggdes på gården
Utvärderade vår fastighetsskötsel

2012

Justering av värme för att minska värmekostnaderna

Underhållsmålning av fönster
Belysning i lyktstolpar på skolgård aktiverad
Staket har gjorts avtagbart vid rökluckor på gården
Portkod mot gården

2011

Installation av brandsläckare på samtliga våningsplan samt brandvarnare i alla lägenheter
Nya innertak i trapphus
Byte av lås för alla gemensamma utrymmen i fastigheten
Renovering av samtliga hissar; Byte av apparatställ, renovering av motorerna, installation av innerdörrar enligt gällande säkerhetsregler, samt ny inredning.
Renovering av gården; Ytterligare ett cykelställ, godkänd kanalisation för el i marken, stabilisering av sarg till sandlådan.

2010

Upprustning av trapphus och entréer

2009

Fönster mot gården utbytta
Byte av garageport

Termostater i samtliga lägenheter utbyta

Ny tryckstegringspump

10 bord och 50 klappstolar inköpta för gårdsfester och utlåning till medlemmar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Nya koder till portarna infördes i början av året.
- Laddstopplarna har under året utrustats med en automatisk mätare så att varje hyresgäst/bilägare får betala den el man själv förburkat.
- Den 1 januari 2023 byttes städentreprenör till "Plantera med mera".
- Återvinningsrummet; a) kärl för små-el tillbaks b) tilläggsisolering av soprummet genomfördes för att minska buller till angränsande bostäder c) begränsning av användandet av återvinningsrummet nattetid
- Soltrappan färdigställdes på den plats där bouleplanen tidigare fanns
- Stamspolning genomfördes i juni
- Städning av garage och soprum
- Fester; 20 årsjubileum med kräftskiva i början av september samt glöggparty i december
- Stockholms stads beslut om komposthantering kommer för vår fastighet tidigast gälla från 1/7 2024
- Efter att mal upptäckts i Timmermansgatan 17 sattes malfällor upp i hela källaren.
- Trots flera påminnelser skedde besiktningen av hissen först under hösten 2023. Enligt besiktningsföretaget kommer besiktningen fortsättningsvis att ske enligt plan.
- Stockholms stad har beviljats installation av eget digitalt nyckelsystem för sina hemtjänstkunder
- I augusti upptäcktes rök i fastigheten. En brandutryckning skedde. Ingen brand upptäcktes.
- Kontroll enligt Systematiskt Brandskydds Arbete, SBA sker kontinuerligt i enlighet med plan.
- En rullstolsanpassningen med upphöjning av betongplattor har utförts utanför Timmermansgatan 17.
- Nya medlemmar ska hälsas välkomna med besök/kontakt av någon i styrelsen enligt beslut i styrelsen.
- Cykelförvaringen på gården är till ett ständigt bekymmer. Styrelsen har vid ett flertal tillfällen försökt få ordning på cykelförvaringen bla genom att sätta upp lappar, om att man i stället kan använda sig av det stora cykelförvaringsrummet under Timmermansgatan 17 eller på annat sätt ta bort sin oanvända cykel.
- Det sker kontinuerligt åverkan på porten ut till skolgården. Olika åtgärder för att begränsa detta har tagits bla med skolans ledning.
- Föreningen har under året engagerat en fastighetsjurist för att förhandla om det avtal vi har med Skolfastigheterna i Stockholm SISAB främst gällande drift/underhållsplanen. Något avslut har ännu inte kunnat träffas.
- 6 informationsblad har delats ut

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder och kontorslokaler kan påverka människors hälsa och miljön om de inte sköts rätt.

Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändning ingår. Riskområden som fastighetsägaren förväntas ha kontroll över är bl.a. ventilation, radon, fukt/mögel, buller, avfall, inomhustemperatur och energianvändning. Fastighetsägaren ska utföra regelbundna kontroller och ha en väl genomtänkt dokumentation. Miljöförvaltningen utövar regelbunden tillsyn.

Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering

Besiktningar och kontroller av ventilationssystemet görs regelbundet som del i fastighetsägarens egenkontroll av verksamheten. OVK dvs Obligatorisk Ventilations Kontroll, kommer att genomföras enligt tidplan dvs under 2024.

För ökad brandsäkerhet och att säkra framkomlighet har också regelbundna besiktningar SBA dvs Systematiskt BrandskyddsArbete, av bla trapphusen gjorts, där boende i förekommande fall uppmanats ta bort föremål.

För att säkerställa att eventuella renoveringar görs på ett fackmannamässigt sätt utnyttjar vi vid behov vår byggkonsult.

Föreningen kommer inspektera balkong/fönsterdörrarna mot gården. Beslut om åtgärder gällande fönster-/dörrkarmarna har tidigare tagits och finns i underhållsplanen för de närmast kommande 10 åren. Styrelsen har beslutat att i den händelse det går att justera karmarna är det både ekonomiskt och miljömässigt att föredra i stället för att byta ut till nya dörrar/fönster. En plan för vad som bör ske i varje lägenhet kommer att utarbetas efter inspektionen

Underhållsplan

Underhållsplanen uppdateras regelbundet med resultat från genomförda aktiviteter samt kompletteras vid behov med nya aktiviteter.

Årsplan

Baserat på årlig statusgenomgång av fastigheten, tar vi tillsammans med en byggnadskonsult fram en årsplan som vi arbetar efter.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 74 st.

Under 2022/2023 beviljade styrelsen en andrahandsuthyrning som avslutades 2024..

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsuthyrning ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsuthyrningen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut av föreningen den är fastställd enligt föreningens stadgar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Förändringar i Bostadsrättslagen

Nya regler i Bostadsrättslagen gäller från 2024;

Obligatorisk matavfallshantering. Det kommer för vårt vidkommande ske först vid halvårsskiftet 2024 eftersom Stockholms stad ännu inte är klar med avfallssorteringsanläggningen.

Kommunerna får ansvar för fastighetsnära förpackningsinsamling. Detta tillgodoses genom vårt återvinningsrum.

Från 1 januari 2024 blir det möjligt för bostadsrättsföreningar att hålla stämmor helt digitalt utan fysisk närvaro. För bostadsrättsföreningar som vill gå över till helt digitala stämmor krävs ändring av stadgan.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning 2023-04-17 - 2024-04-15

Kalle Sternberg	Ordförande
Jan-Erik Nilsson	Ledamot
Siv Nordqvist	Ledamot
Ted Weisberg	Ledamot
Martin Krensler	Ledamot
Allan Hennius	Ledamot
Olle Svensson	Suppleant
Ralf Åsberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 10 st protokollförda sammanträden sedan årsmötet 2023 och planerar ytterligare 3 möten innan årsmötet 2024.

Revisor

Staffan Zander	Auktoriserad revisor	Baker Tilly Mapema
----------------	----------------------	--------------------

Valberedning

Lotta Reuterskiöld sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Föreningens ekonomi

Ökade kostnader

Styrelsen beslutade i början av 2023 att öka avgifterna från 1 april med 10 % för att bättre hantera framtida kostnader i form av räntehöjningar, tomträttsavgäld samt upprustningar. Tyvärr har denna inte kunnat balanseras av att

a) räntekostnaderna under 2024 kommer att öka med nästan 100% från ca 500 000 kr/år (dvs 527 kr/lägenhet/månad) till ca 950 000 kr/år (dvs ca 1000 kr/lägenhet/månad) samtidigt föreslås från Stockholms stads sida

b) att tomträttsavgälden ökas i relation till dagens kostnad för varje lägenhet per månad och år enligt följande;

2025 med 315 kr,

2026 med 447 kr

2027 med 579 kr

2028 med 710 kr

Diskussionen med staden om nivån på avgälden fortgår. Styrelsen har därför kopplat in en fastighetsjurist för att försöka minska på avgälden.

c) Styrelsen har även beslutat säga upp entreprenören vi använt för att hålla gården i skick. Kostnaderna för Etni som skött gården har uppgått till ca 250 000 dvs ca 250 kr per lägenhet och månad, Styrelsen menar att denna kostnad kan begränsas via "egenskötsel" och en aktiv gårdsgrupp.

d) Kostnaderna för beslutade upprustningar/justeringar enligt plan såsom för balkongdörrar/fönster har styrelsen beräknat till ca 40 000 kr per lägenhet, dvs ca 3 mkr. Förhoppningsvis går det att justera/laga några fönster/dörrar så att kostnaderna kan begränsas.

e) kostnaderna för vatten/el och värme har ökat, speciellt för värmen som staden aviserat med en höjning av avgiften med 12 %. Styrelsen har därför efter råd från energispargruppen beslutat om att se över var föreningens kostnader för vatten/värme i huset är högst och om det är möjligt att begränsa dessa kostnader. Vi bör även se över om det är möjligt att införa individuell elmätning IMD och med ett gemensamt elavtal samt om det är möjligt att installera solceller på taket.

Med tanke på de ökade kostnaderna för 2024 och de kostnader vi kan överblicka i framtiden har styrelsen därför beslutat att ytterligare höja avgifterna. För avgiften för lägenheterna med 7,5 % från 1 april 2024 samt avgiften för parkeringsplatserna med 200 kr för interna hyresgäster och 600 kr exklusive moms för externa hyresgäster.

Avskrivning enligt K3 i stället för K2

Efter kontakt med revisorn har styrelsen beslutat ändra redovisningen för avskrivningarna från K2 till K3. Den största ändringen är att man värderar varje del/komponenterna i fastigheten och beräknar hållbarhetstid för varje del i stället för att man i K2 gör en generell avskrivning oberoende av livslängd. Detta har i någon mån minskat kostnaderna för avskrivningarna.

Betalning av lån

I samband med att föreningens lån omsattes i juni 2023 beslutade styrelsen att betala av 1,6 mkr av de sammalagda lånen. Detta för att sänka framtida räntekostnader. Styrelsen har också beslutat att företrädesvis betala av lånen i den mån förutsättningar för detta ges.

Hyresgästerna

Hyreshöjningen 2024 för i bostäderna är inte fastställd utan gått till siljedomstol, varför intäkten för dessa är osäkra.

Lokalhyresgästerna betalar hyra enligt uppräkningsklausuler.

- Den samlade hyresintäkten för lokalhyresgästerna beräknades i 2022 år budget till 2 308 000 kr.

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott på 3 361 975 kronor efter avskrivningar.

Årsavgifter

Under 2022 var avgifterna oförändrade. Styrelsen beslutade dock under första mötet 2023 att höja avgifterna för medlemmarna med 10 % från andra kvartalet. Ytterligare höjning med 7,5% kommer att ske från andra kvartalet 2024. Detta för att möta de allmänna kostandsökningarna.

Lån

Lånen var under året hos Nordea , se not 12.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 589 kr per lägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 220	6 086	6 629	6 480	6 668
Resultat efter finansiella poster	-3 362	-6 478	-3 470	-1 455	-398
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	474	426	421	421	421
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	4 764	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	3 362	0	0	0	0
Soliditet (%)	76	75	69	66	67
Sparande per kvm totalyta (kr) *	150	0	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	10	4	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)					
*	267	252	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	34	0	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta :

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2023

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 792 936	51 527 671	6 659 675	-46 570 734	-6 478 474	89 931 074
Disp av föreg års resultat				-6 478 474	6 478 474	0
Förändring under året			927 000	-927 000	-3 361 975	-3 361 975
Belopp vid årets utgång	84 792 936	51 527 671	7 586 675	-53 976 208	-3 361 975	86 569 099

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-53 976 208
Avsättning till fond för yttre underhåll	927 000
årets förlust	-3 361 975
	-56 411 183

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-56 411 183
	-56 411 183

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 219 762	6 084 843
Övriga rörelseintäkter	3	274 766	15 275
Summa rörelseintäkter		7 494 528	6 100 118
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 227 879	-6 943 206
Driftskostnader	5	-3 230 084	-2 955 605
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-221 237	-424 546
Personalkostnader	7	-246 335	-247 306
Avskrivningar	8	-4 464 824	-1 640 212
Summa rörelsekostnader		-10 390 359	-12 210 875
Rörelseresultat		-2 895 831	-6 110 757
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 116	14 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-530 260	-382 592
Summa finansiella poster		-466 144	-367 717
Resultat efter finansiella poster		-3 361 975	-6 478 474
Årets resultat		-3 361 975	-6 478 474

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	111 155 694	115 608 891
Markanläggningar	10	0	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	93 990	105 617
Summa materiella anläggningstillgångar		111 249 684	115 714 508
Summa anläggningstillgångar		111 249 684	115 714 508
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		936 024	1 097 030
Övriga fordringar		29 627	92 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		372 780	362 699
Summa kortfristiga fordringar		1 338 431	1 552 468
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 750 022	2 711 446
Summa kassa och bank		2 750 022	2 711 446
Summa omsättningstillgångar		4 088 453	4 263 914
SUMMA TILLGÅNGAR		115 338 137	119 978 422

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

136 320 607

136 320 607

Fond för yttre underhåll

7 586 675

6 659 675

Summa bundet eget kapital

143 907 282

142 980 282

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-53 976 208

-46 570 734

Årets resultat

-3 361 975

-6 478 474

Summa ansamlad förlust

-57 338 183

-53 049 208

Summa eget kapital

86 569 099

89 931 074

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

25 550 000

22 000 000

Övriga skulder

35 000

35 000

Summa långfristiga skulder

25 585 000

22 035 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

0

5 000 000

Leverantörsskulder

283 631

313 108

Skatteskulder

92 883

61 745

Övriga skulder

274 285

251 613

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 533 239

2 385 882

Summa kortfristiga skulder

3 184 038

8 012 348

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

115 338 137

119 978 422

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-3 361 975	-6 478 474
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 464 824	1 640 212
Betald skatt	30 385	87 151

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 133 234 -4 751 111

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	161 006	858 162
Förändring av kortfristiga fordringar	53 784	-17 558
Förändring av leverantörsskulder	-29 477	-469 486
Förändring av kortfristiga skulder	170 028	-951 662

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 488 575 -5 331 655

Investeringsverksamheten

Laddstolpar	0	-116 275
-------------	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -116 275

Finansieringsverksamheten

Amortering	-1 450 000	-7 000 000
Insatser och upplåtelser	0	11 810 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 450 000 4 810 000

Årets kassaflöde

38 575 -637 930

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 711 446	3 349 376
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 750 021 2 711 446

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Värderingsprinciper m m.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

Stomme inkl grund	86
Tak	30
Fasad	20
Dörrar	7
VVS-stammar	40

Ytskick, lokaler	10
Ventilation inkl styr	15
El	40
Övrigt	20
Garage/parkering	14
Hiss	14
Trädgård	14
Fönsterrenovering	14
El källaren	14
Renovering trapphus	14

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort

<i>Materiella Anläggningstillgångar</i>	<i>Total avskrivningsperiod</i>
Laddstolpar	10

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncern redovisning (K3).

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 480 575	2 283 404
Hyror bostäder	536 554	529 999
Hyror lokaler	2 627 051	2 370 744
Garageplats	1 375 510	761 370
Fast.skatt	139 326	139 326
Tillägg el garage	60 746	0
	7 219 762	6 084 843

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	9 085	8 671
Övriga ersättningar och intäkter	126 350	3 050
Övriga intäkter drift/underhåll	54 480	0
Utdelning brandkontoret	0	1 804
Andrahandsuthyrning	0	1 750
Statligt stöd	84 851	0
	274 766	15 275

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga fastighetskostnader	-67 917	-51 754
Fastighetsförsäkring	-75 223	-69 431
Fastighetsskatt	-463 942	-458 482
Tomträttsavgäld	-1 108 400	-1 108 400
Bevakning	0	-51 208
Övriga reparationer	-511 677	-4 779 367
Ombyggnation lägenhet	0	-3 290
Ombyggnation garage	0	-420 301
Hyregästföreningsavgift	-720	-973
	-2 227 879	-6 943 206

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-173 733	-138 650
Obl besiktningskost OVK,hiss	-136 629	-9 130
Hisservice	-79 844	-145 320
Entrémattor	-31 983	-31 274
Kabel-tv	-24 613	-22 122
Bredband	-175 620	-158 070
F-skötsel	-53 735	-50 800
El	-345 908	-492 617
Värme	-1 480 515	-1 276 200
Vatten och avlopp	-199 414	-157 088
Sophämtning	-169 258	-140 768
Källsortering	-110 938	-57 951
Markytor/trädgård	-247 893	-275 616
	-3 230 083	-2 955 606

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Porto	0	-552
Revisionsarvoden	-35 535	-33 617
Rådgivning	-31 657	-236 384
Fastighetsförvaltning	-135 338	-129 850
Möteskostnader	-6 015	-13 966
Bankkostnader	-7 041	-5 086
Föreningsavg,	-5 651	-5 091
	-221 237	-424 546

Not 7 Personalkostnader inklusive sociala avgifter

	2023	2022
Styrelsearvode	-202 800	-193 200
Lagstadgade sociala avgifter	-43 535	-54 106
	-246 335	-247 306

Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-4 179 081	-1 299 180
Ombyggnad	-274 116	-319 802
Förbättringar	-11 627	-10 658
	-4 464 824	-1 629 640

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	129 918 078	129 918 078
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	129 918 078	129 918 078
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-18 970 537	-17 671 357
Årets avskrivningar enligt plan	-4 179 081	-1 299 180
	-23 149 618	-18 970 537
Planenligt restvärde vid årets slut	106 768 460	110 947 541
Taxeringsvärde		
Byggnad	106 400 000	106 400 000
Mark	202 600 000	202 600 000
	309 000 000	309 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	275 000 000	275 000 000
Lokaler	34 000 000	34 000 000
	309 000 000	309 000 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	9 765 024	9 765 024
Nyanskaffningar		0
	9 765 024	9 765 024
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 103 674	-4 783 872
Årets avskrivningar enligt plan	-274 116	-319 802
Utgående avskrivning enligt plan	-5 377 790	-5 103 674
Planenligt restvärde vid årets slut	4 387 234	4 661 350
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	106 768 460	110 947 541
Ombyggnad	4 387 234	4 661 350
	111 155 694	115 608 891

Not 10 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - markanläggning	2 569 890	2 569 890
Utgående anskaffningsvärde	2 569 890	2 569 890
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 569 890	-2 569 890
Utgående avskrivning enligt plan	-2 569 890	-2 569 890
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - maskin / tekn.anlägg	433 319	317 044
Nyanskaffningar	0	116 275
Utgående anskaffningsvärde	433 319	433 319
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-327 702	-306 472
Årets avskrivningar enligt plan	-11 627	-21 230
Utgående avskrivning enligt plan	-339 329	-327 702
Planenligt restvärde vid årets slut	93 990	105 617

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	3,160	2025-06-18	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek	1,390	2024-02-21	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	4,553	2024-06-24	3 550 000	5 000 000
Nordea Hypotek	1,390	2024-02-21	5 000 000	5 000 000
			25 550 000	27 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			18 550 000	14 000 000

Not 13 Ställda säkerheter

2023-12-31	2022-12-31
------------	------------

Företagsinteckning	67 500 000 67 500 000	67 500 000 67 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Kalle Sternberg
Ordförande

Jan-Erik Nilsson

Siv Nordqvist

Allan Hellenius

Ted Weisberg

Martin Krensler

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

