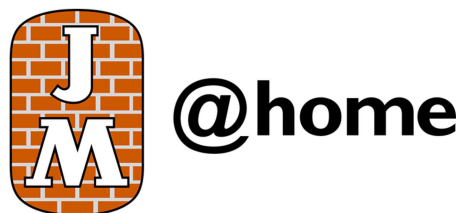


# Årsredovisning 2023

## Brf Entrékvarteret

769630-5155



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Entrékvarteret

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
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
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. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har p.g.a. upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-09 hos Bolagsverket.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaden färdigställdes 2018 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2033 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Föreningen är redovisningskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten, el och lokaler.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kabelverket 10	2017	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-hansa Försäkring.

#### *Byggnadsår och ytor*

Föreningen har 135 bostadsrätter om totalt 10 354 kvm och 3 lokaler om 353 kvm. Föreningen disponerar över 81 parkeringsplatser varav 50 i garage.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete samt cykelrum, barnvagnsrum och ett fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns också utrymme för källsortering och sopsugsanläggning. Utöver detta finns undercentral för fjärrvärme och vatten samt elcentral och fläktrum.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är genom en överenskommelse undertecknad den 18 maj 2018 delaktig i en gemensamhetsanläggning, GA:1, avseende körväg, ytparkering, belysning och anordningar för omhändertagande av dagvatten. Andelstalen är fastställda. Kabelverket 2, Fabege, har åtta andelar (5%), Kabelverket 9, Familjebostäder, har 66 (43%), andelar samt Kabelverket 10, Brf Entrékvarteret, har 81 (52%), andelar av totalt 155.

Gemensamhetsanläggningen, som övertogs från JM AB den 22 mars 2019, är en samfällighet, som sköts via delägarförvaltning, vilken Familjebostäder, Kabelverket 9, administrerar.

#### Väsentliga servitut

Befintligt servitut för rätt att beträda fastigheten för underhåll och gångväg belastar fastigheten. Även servitut för gång- och cykelväg, ventilationsrör och skyddsrumsevakuering belastar fastigheten. Inom fastigheten finns en planbestämmelse som medger att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

#### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Lokaltyp	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Kontor	117	2027-06-30
Restaurang	184	2026-06-01
Butik	52	2024-07-15

Föreningen har 2018 erhållit 1 732 955 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren, från år 2018.

#### Styrelsens sammansättning

Kerstin Wallin	Ordförande
Linda Kalo	Styrelseledamot
Emil Bojsen-Møller	Styrelseledamot
Hans Mikael Hann	Styrelseledamot
Per-Henrik Sellgren	Styrelseledamot
Hanna Svensson	Suppleant
Niklas Lars Gripenstam	Suppleant
Nils Olov Dahlström	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

#### Valberedning

Mikael Mohlin  
Linda Nygren

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

#### Revisorer

John Hägerstrand    Revisor    Saldo Redovisning Stockholm AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

### Avtal med leverantörer

Föreningen har avtal med JM@home AB om ekonomisk administration.

### Utförda historiska underhåll

2023	Byte av armaturer i samtliga trapphus
2023	Kompletterat skyltning p-platser utomhus
2023	Installerat hjärtstartare
2022	Installation luftkylning i hyreslokal 1
2022	Installation brickläsare samtliga förrådslokaler
2022	Justerat skyltning parkeringsplatser utomhus
2022	Installerat eluttag i garage
2021- 2022	Installation luftkylning i hyreslokal 2
2021	Installation elbilsaddare i garage
2021	Montering brytskydd entrédörrar
2021	Utbyte låscylindrar/källare/vind

### Planerade underhåll

2024	Komplettering av ljuddämpning i undercentral
2024	Dammbindning golv garage

### Övrig verksamhetsinformation

Fastighetens underhållsbehov

Det mesta av underhållsbehovet har fram till förra räkenskapsåret hanterats i samverkan med byggherren (JM) inom ramen för 5-års garanti. Eftersom fastigheten fortfarande är tämligen nybyggd finns inga stora underhållsprojekt planerade för de närmaste fem till tio åren. Styrelsen har dock beslutat att med hjälp av konsult från intresseorganisationen Fastighetsägarna utarbeta en underhållsplan som täcker betydligt längre tid än så. Det kommer att ge ett tydligt underlag för planering av underhåll och beräkning av underhållskostnader.

Fram till det att underhållsplanen identifierar annat behov kommer föreningen göra avsättning för fastighetsunderhåll i enlighet med tidigare utarbetad ekonomisk plan.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

##### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 674 830 000.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 5% och 2023-08-01 med 10% (för ytterligare information se not 15 om avgifter).

- Tre av föreningens fem lån har omförhandlats under 2023. Se mer under not 11.
- Påbörjat arbete med underhållsplan för att få långsiktig kontroll över underhållskostnader.
- Påbörjat konkurrensutsättning avtalet för teknisk förvaltning.

#### Förändringar i avtal

Hisservice och hissbesiktning ingick fram till första kvartalet 2023 i byggherrens garantiåtagande, föreningen har därefter tecknat avtal med Kone avseende Hisservice- och besiktning.

#### Övriga uppgifter

Föreningen har under året också:

- Utarbetat plan för matavfallssortering enligt nya regler fr.o.m. 2024.
- Följt upp utestående garantiåtgärder med JM samt identifierat ett ytterligare byggansvaråtagande för JM.

I övrigt har styrelsen hanterat ca 750 Medlemsärenden avseende lägenhetsunderhåll, garantifrågor, säkerhetsfrågor, medlemsansökan, p-platsbyten m.m. och ca 250 förvaltningsärenden gentemot vår tekniska förvaltare samt tre öppna medlemssammankomster.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 217 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 221 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Styrelsen har under året medgivit att 2 lägenheter upplåtits i andrahand.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	9 752 455	9 079 464	9 001 392	9 003 899
Resultat efter fin. poster	-1 417 310	2 286	-27 002	620 105
Soliditet (%)	81	81	81	80
Yttre fond	321 240	321 240	321 240	321 240
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	700	648	648	648
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,8	73,9	74,4	74,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 780	12 383	12 758	12 768
Skuldsättning per kvm	11 392	11 975	12 337	12 347
Sparande per kvm	248	353	347	403
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	35	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	79	76	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	18	-	-
Energikostnad per kvm	152	124	113	92
Räntekänslighet	16,82	19,12	19,69	19,71

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för vatten (totalt 227 131 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

## Upplösning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa resultatet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning).

Den 14 augusti 2023 fattade styrelsen beslut att höja årsavgifterna för bostadsrätten samt hyror för garage och p-plats med 15% från och med 2024-01-01 för att kompensera för höjda räntekostnader och ökad inflation.

## Förändringar i eget kapital

	<b>2022-12-31</b>	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>	<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	<b>2023-12-31</b>
Insatser	357 848 000	-	-	357 848 000
Upplåtelseavgifter	175 002 000	-	-	175 002 000
Fond, yttre underhåll	1 284 960	-	321 240	1 606 200
Balanserat resultat	839 640	2 286	-321 240	520 686
Årets resultat	2 286	-2 286	-1 417 310	-1 417 310
<b>Eget kapital</b>	<b>534 976 886</b>	<b>0</b>	<b>-1 417 310</b>	<b>533 557 411</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	520 686
Årets resultat	-1 417 310
<b>Totalt</b>	<b>-896 625</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	321 240
Balanseras i ny räkning	-1 217 865
	<b>-896 625</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	9 752 455	9 079 464
Rörelseintäkter	3	78 659	1 129
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 831 114</b>	<b>9 080 593</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 590 037	-3 294 880
Övriga externa kostnader	5	-249 574	-324 933
Personalkostnader	6	-200 403	-358 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 070 441	-3 772 128
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 110 455</b>	<b>-7 750 144</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 720 659</b>	<b>1 330 449</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 548	1 744
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 160 517	-1 329 907
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 137 969</b>	<b>-1 328 163</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 417 310</b>	<b>2 286</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 417 310</b>	<b>2 286</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7, 14	654 555 867	658 240 671
Maskiner och inventarier	8	649 464	1 035 101
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>655 205 331</b>	<b>659 275 772</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>655 205 331</b>	<b>659 275 772</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		77 392	107 082
Övriga fordringar	9	1 420 851	976 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	262 760	234 635
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 761 003</b>	<b>1 318 374</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		976 969	883 049
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>976 969</b>	<b>883 049</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 737 972</b>	<b>2 201 423</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>657 943 303</b>	<b>661 477 195</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		532 850 000	532 850 000
Fond för yttre underhåll		1 606 200	1 284 960
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>534 456 200</b>	<b>534 134 960</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-1 417 310	2 286
Balanserat resultat		520 686	839 640
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-896 625</b>	<b>841 926</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>533 559 575</b>	<b>534 976 886</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	38 497 872	37 243 872
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 497 872</b>	<b>37 243 872</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	83 471 950	87 233 950
Leverantörsskulder		207 040	185 183
Skatteskulder		216 140	200 570
Övriga kortfristiga skulder	12	49 602	72 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 941 124	1 564 656
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>85 885 856</b>	<b>89 256 437</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>657 943 303</b>	<b>661 477 195</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 720 659</b>	<b>1 330 449</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 070 441	3 772 128
	<b>5 791 100</b>	<b>5 102 577</b>
Erhållen ränta	22 548	1 744
Erlagd ränta	-3 160 517	-1 329 907
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 653 131</b>	<b>3 774 414</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 415	-69 294
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	390 893	398 760
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 024 609</b>	<b>4 103 881</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-345 659
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-345 659</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-2 508 000	-3 860 900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 508 000</b>	<b>-3 860 900</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>516 609</b>	<b>-102 678</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 737 057</b>	<b>1 839 735</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 253 666</b>	<b>1 737 057</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Entrékvarteret 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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	120 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 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.

#### 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.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 252 496	6 707 537
Hysesintäkter lokaler	889 026	838 925
Hyror garage och parkeringsplatser	976 873	911 113
Laddstolpar	14 956	4 693
Fastighetsskatt lokaler	21 228	21 228
Bredband	356 400	356 400
Varmvattenförbrukning	229 381	210 946
Övriga intäkter	118	17 097
Andrahandsuthyrning	11 970	11 485
Öres- och kronutjämning	6	39
<b>Summa</b>	<b>9 752 455</b>	<b>9 079 464</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	76 856	0
Avskrivna tillgodon	1 803	1 129
<b>Summa</b>	<b>78 659</b>	<b>1 129</b>

### NOT 4, DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetskötsel	449 781	365 370
Städ	2 819	35 067
Sotning	0	5 346
Besiktning	78 256	8 966
Övriga avtalskostnader	126 275	278 667
Skötsel utomhus	2 422	14 638
Sandning och snöröjning	60 264	53 735
Entrémattor	56 500	58 676
Reparationer och underhåll	253 203	250 634
Fastighetsel	349 624	358 902
Uppvärmning	847 861	788 207
Vatten	431 283	183 643
Sophämtning	319 264	281 911
Fastighetsförsäkringar	130 952	127 124
IT-kommunikation och TV	373 462	375 921
Fastighetsskatt	108 070	108 070
<b>Summa</b>	<b>3 590 037</b>	<b>3 294 880</b>

### NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Hyra parkering/garage	0	800
Förbrukningsinventarier/material	5 351	27 131
Porttelefon	0	1 535
Revisionsarvoden	23 252	28 852
Styr. möte/stämma/städdag	11 957	10 911
Ekonomisk förvaltning	176 581	178 388
Konsultkostnader	13 319	39 549
Bankkostnader	3 311	5 029
Advokatkostnader	0	4 163
Myndighetskostnader	7 500	2 520
Föreningsavgifter	5 704	13 957
Övriga externa kostnader	2 600	12 098
<b>Summa</b>	<b>249 574</b>	<b>324 933</b>

**NOT 6, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	161 892	279 100
Sociala avgifter	38 511	79 103
<b>Summa</b>	<b>200 403</b>	<b>358 203</b>

**NOT 7, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	674 830 000	674 830 000
<b>Årets inköp</b>	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	674 830 000	674 830 000
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-16 589 329	-12 904 525
<b>Årets avskrivning</b>	-3 684 804	-3 684 804
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-20 274 133	-16 589 329
<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	263 000 000	263 000 000
<b>Taxeringsvärde mark</b>	64 807 000	64 807 000
<b>Bokfört värde byggnad</b>	423 634 974	425 586 823
<b>Bokfört värde mark</b>	232 653 848	232 653 848
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	654 555 867	658 240 671
I utgående restvärde ingår mark med	<b>232 653 848</b>	<b>232 653 848</b>



**NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 183 613	837 955
Inköp	0	345 658
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 183 613</b>	<b>1 183 613</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-148 512	-61 188
Avskrivningar	-385 637	-87 324
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-534 149</b>	<b>-148 512</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>649 464</b>	<b>1 035 101</b>

**NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	108 862	92 414
Övriga fordringar	35 291	30 235
Klientmedelskonto	1 276 698	854 008
<b>Summa</b>	<b>1 420 851</b>	<b>976 657</b>

**NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 180	113 155
Försäkringspremier	90 740	85 580
Kabel-TV	69 676	0
Räntor	2 164	0
Vatten	38 000	35 900
<b>Summa</b>	<b>262 760</b>	<b>234 635</b>

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2026-06-01	2,02 %	11 036 376	12 290 376
Stadshypotek	2025-06-01	0,90 %	27 461 496	27 461 496
Stadshypotek	2024-03-01	4,60 %	27 654 650	28 908 650
Stadshypotek	2024-09-01	4,65 %	26 908 650	26 908 650
Stadshypotek	2024-03-01	4,60 %	28 908 650	28 908 650
<b>Summa</b>			<b>121 969 822</b>	<b>124 477 822</b>
Varav kortfristig del			83 471 950	87 233 950

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 109 429 822 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 12, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	49 602	71 113
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	966
<b>Summa</b>	<b>49 602</b>	<b>72 079</b>

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 646
Snöröjning och sandning	11 101	12 968
Fastighetsel	72 625	49 763
Uppvärmning	87 233	135 746
Räntekostnader	349 568	0
VA-avgift	58 165	46 523
Sophämtning	76 533	70 434
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	230 045	253 903
Utgiftsräntor	0	142 175
Förutbetalda avgifter/hyror	1 032 454	827 998
Beräknat revisionsarvode	23 400	22 500
<b>Summa</b>	<b>1 941 124</b>	<b>1 564 656</b>

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	142 000 000	142 000 000

## NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Föreningen har under början av 2024 färdigställt en förvaltningsplan för att på ett mera detaljerat sätt identifiera behovet av att avsätta medel till fastighetens förvaltning. Baserat på underhållsplanen har styrelsen 2024-02-11 beslutat att genomföra golvbehandling för dammbindning i garaget. Kompletterande ljuddämpning av undercentral har genomförts för att minska buller i närliggande lägenheter. Den 14 augusti 2023 fattade styrelsen beslut att höja årsavgifterna för bostadsrätten samt hyror för garage och p-plats med 15% från och med 2024-01-01 för att kompensera för höjda räntekostnader och ökad inflation. Höjningen omfattar inte avgifter för Triple-Play och varmvatten (som debiteras separat efter förbrukning).

## Underskrifter

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

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Kerstin Wallin  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Linda Kalo  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Emil Bojsen-Møller  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Hans Mikael Hann  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Per-Henrik Sellgren  
Styrelseledamot

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

\_\_\_\_\_  
Saldo Redovisning Stockholm AB  
John Hägerstrand  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 08:48

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 23.04.2024 10:16

DOCUMENT ID:

HJpuC1BW0

ENVELOPE ID:

SJGsu0kBZA-HJpuC1BW0

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Entrékvarterat.pdf

20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KERSTIN WALLIN kerstin.wallin@brfentrekvarteret.se	Signed Authenticated	23.04.2024 14:49 23.04.2024 14:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/02/05) IP: 81.232.37.233
2. Linda Kalo linda.kalo@brfentrekvarteret.se	Signed Authenticated	07.05.2024 13:21 03.05.2024 22:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/19) IP: 81.233.210.83
3. EMIL BOJSEN-MØLLER emil.bojsenmoller@brfentrekvarteret.se	Signed Authenticated	07.05.2024 19:49 07.05.2024 19:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/25) IP: 195.67.190.174
4. HANS MIKAEL HANN mikaelhann@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 22:00 07.05.2024 21:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/19) IP: 78.67.250.140
5. Per-Henrik Sellgren psellgren@telia.com	Signed Authenticated	07.05.2024 23:21 07.05.2024 23:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/12/04) IP: 81.233.72.160
6. John Henrik Hägerstrand john@saldoredo.se	Signed Authenticated	08.05.2024 08:48 08.05.2024 08:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/17) IP: 151.236.203.185

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed