

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Vändkretsen**  
716400-1203

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Vändkretsen i Danderyd, 716400-1203, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 april 2019.

### Föreningens fastighet

Föreningen innehar fastigheten Kräftan 1 m. fl. i Danderyds kommun.

Föreningens fastighet består av 17 flerbostadshus i 3-9 våningar med totalt 415 bostadsrätter samt 12 lokaler. Föreningen disponerar 208 parkeringsplatser och 62 garage. Den totala boytan är 27 064 kvm och lokalytan 984 kvm och garageytan 950 kvm.

Kategori	Antal Objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	415	27 064
Lokaler	12	984
Garage	62	950
P-Platser	208	-
<b>Totalt</b>	<b>697</b>	<b>28 998</b>

### Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök - 76 st  
2 rum och kök - 85 st  
3 rum och kök - 195 st  
4 rum och kök - 35 st  
5 rum och kök - 21 st  
6 rum och kök - 3 st

### Fastighetsadresser

Kevingeringen 1 - 27  
Kevingeringen 10 - 26  
Kevingeringen 29 - 83

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full fastighetsavgift som 2023 uppgick till 1 589 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 643 634 000 kr, varav byggnadsvärdet är 312 800 000 kr och markvärde 330 834 000 kr. Värdeår är 1958.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning handhas av Renew Service AB sedan den 1 januari 2022.

### Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsförvaltning handhas av Cemi AB sedan den 1 januari 2022.

### **Ekonomisk plan**

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Länsstyrelsen i Stockholms län den 17 april månad 1961. Den 16 september 1993 är den överläst till Bolagsverket.

### **Antalet anställda**

Föreningen har under året inte haft någon anställd.

### **Årsavgifter**

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 613 kr/kvm boyta per år.

### **Avsättning till yttre fond**

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras enligt framtagen underhållsplan.

### **Föreningens fastighetslån**

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

## **Organisation**

### **Styrelse**

Ordinarie styrelseledamöter

<b>För- och efternamn</b>	<b>Funktion</b>	<b>Mandattid</b>
Olle Reichenberg	Ordförande	Årsstämma 2024
Thomas Björn	Ledamot	Årsstämma 2024
Christer Hultblad	Ledamot	Årsstämma 2025
Inger Lindbäck	Ledamot	Årsstämma 2024
Jonathan Myhr	Ledamot	Årsstämma 2025
Anders Rosenberg	Ledamot	Årsstämma 2025
Lars Stockhaus	Ledamot	Årsstämma 2024
Fredrik Holmér	Suppleant	

### **Firmatecknare**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 578 st medlemmar.

### **Revisorer**

Av stämman vald internrevisor Maud Randel med ersättare Gun Kellam.

Av stämman vald revisor WeAudit Sweden AB, Henrik Ahnkron som huvudansvarig. Henrik Ahnkron har under 2023 ersatts som huvudansvarig revisor av Erik Hallander.

### **Valberedning**

Valberedning utgörs av Anton Estam, Gun Kellam och Anders Svensson med Anton Estam som sammankallande.

## Händelser under året

### Ekonomi

Bokslutet visar ett positivt resultat som är bättre än budgeterat. Överskottet beror framför allt på lägre energikostnader, samt högre intäkter genom det elstöd som betalats ut från staten och fakturering av extra lloq-nycklar mm som boende köpt i samband med övergången till nytt låssystem.

Under året har extra amorteringar gjorts på föreningens lån om totalt 5,5 mnkr, vilket innebär att fastighetslånen nu uppgår till mindre än 5 mnkr.

### Fastighetsunderhåll

Föreningen har en upprättad underhållsplan som revideras årligen. Som fastighetsägare har styrelsen ett ansvar för att föreningens fastigheter förvaltas på ett så bra sätt som möjligt såväl ekonomiskt som fastighetstekniskt.

### Bygg

Renovering av de åtta skyddsrum som finns i föreningens fastigheter påbörjades i slutet av året. Syftet är att anpassa standard och funktion till nutidens lagkrav och rekommendationer. Exempelvis kommer skyddsrumsutrustningen framöver att förvaras i anslutning till respektive skyddsrum och inte, som tidigare, på ett enda ställe.

Status gällande den undermåligt utförda renoveringen av garagegolven i föreningen är följande: Slutbesiktning genomfördes den 10 december 2020 och gav ett godkänt resultat. Styrelsen delade dock inte den bedömningen och har därför innehållit en betydande del av det av entreprenören fakturerade beloppet. En sk särskild besiktning, som genomfördes under 2021, visade att det föreligger brister i renoveringen av i stort sett samtliga garagegolv. Under sommaren 2021 försattes entreprenörens bolag i konkurs. Konkursförvaltarens arbete är ännu inte avslutat. Styrelsens inställning är att felen ska avhjälpas, och styrelsen har som stöd anlitat en jurist med entreprenadjuridik som specialitet.

### Installationsunderhåll

En ny hiss har installerats i KR 25. Den gamla hissen, som i stort sett var lika gammal som fastigheten, drabbades under hösten 2022 av återkommande driftstörningar.

VVC-systemet har genomgått underhållsåtgärder under året. Detta beroende på att det i en del lägenheter tar onormalt lång tid att få varmvatten (VVC = varmvattencirkulation).

### Miljö

Enligt statistik från Danderyds kommun har insamlingen av matavfall från föreningen ökat från 2 043 kg år 2021 till 14 802 kg år 2022 - en ökning med 724 procent. Det insamlade matavfallet används för framställning av biogas för bussar och bilar samt biogödsel. Kommunen debiterar föreningen per kilo för hämtning av hushållssopor, medan hämtning av matavfall är kostnadsfritt. Därför är det såväl en miljömässig som ekonomisk vinst att sortera ut matavfall.

Styrelsen vill än en gång uppmana alla boende att se till att Återvinningsrummet vid KR 41 hålls snyggt, genom att lägga rätt avfall i rätt kärl och vika ihop och platta till kartonger.

### Trivsel

Föreningen har under året haft grupper för följande aktiviteter:

Gym  
Snickeriverkstad  
Trivselgruppen  
Vävtuga

### Information

Aktuellt i Vändkretsen (AiV), som är föreningens medlemstidning, har under året utkommit med fem nummer. För att få ut information snabbt har anslag i portar satts upp vid behov. Föreningens hemsida har uppdaterats kontinuerligt.

### **Övrigt**

Föreningens expedition flyttades efter sommaren från KR 41 till KR 65 (fd entreprenörssrummet), i syfte att kunna hyra ut KR 41 till extern hyresgäst för att öka föreningens intäkter. Ett nytt entreprenörssrum har färdigställts i KR 51.

Anticimex har genomfört en okulär besiktning av våtutrymmen och kök i samtliga lägenheter, lokaler och fastigheter med syfte att identifiera eventuella skador eller risker kopplade till fukt. Besiktningen ingår som en del i det sk trygghetspaket som föreningen tecknat med Anticimex.

### **Överlåtelser**

Av föreningens 415 bostadslägenheter har 34 st överlåtit under året. 14 st andrahandsuthyrningar har beviljats.

### **Avgifter och hyror**

Avgifterna höjdes med 10% 2023-01-01.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Uthyrning av KR 41

Den fd föreningsexpeditionen i KR 41 har hyrts ut till extern hyresgäst.

Extra amortering à 500 000 kr gjordes i januari 2024

## Ekonomi Flerårsöversikt

Belopp i Tkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	19 002	17 457	17 085	17 085	16 892
Årets resultat	618	2 265	363	2 650	806
Fond för yttre underhåll	20 613	20 453	20 261	17 750	16 944
Fastighetslån kr/kvm	187	356	372	389	416
Fastighetslån kr/kvm upplåten med bostadsrätt	201	424	443	463	484
Amortering kr/kvm	223	20	20	20	20
Räntekänslighet %	0,3	0,7	0,7	0,7	0,8
Soliditet %	81	74	74	70	67
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	613	556	556	555	549
Årsavgift procentuell andel av intäkter	86	86	88	88	88
Sparande kr/kvm	101	173	103	161	131
Energikostnad kr/kvm	207	204	199	173	185

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

### Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

### Fastighetslån (Totalyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta.

### Fastighetslån upplåten med bostadsrätt (Bostadsyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsarean (BOA).

### Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar på hur många procent avgifterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna stiger med 1%.

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

### Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

### Sparande (Totalyta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

### Energikostnad kr/kvm (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

## Förändring eget kapital

	Insbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 266 260	10 080 198	20 453 281	4 184 065	2 265 492
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			159 739	2 105 753	-2 265 492
Årets resultat	-	-			617 865
	<u>12 266 260</u>	<u>10 080 198</u>	<u>20 613 020</u>	<u>6 289 818</u>	<u>617 865</u>

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämmans förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	6 289 818
Årets resultat	<u>617 864</u>
	6 907 682

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	6 907 683
lanspråkstagande av underhållsfonden	253 750
Reservering till underhållsfonden	<u>-400 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	6 761 433

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	20 613 020
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>146 249</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	20 759 269

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	19 002 473	17 457 489
Övriga rörelseintäkter	3	403 987	944 991
		<u>19 406 460</u>	<u>18 402 480</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-13 481 346	-10 331 558
Övriga externa kostnader	5	-1 414 500	-1 735 111
Planerat Underhåll	6	-253 750	-740 261
Fastighetskatt		-755 775	-698 385
Personalkostnader		-468 747	-473 126
Avskrivningar och utrangeringar	7	-2 065 793	-2 004 088
		<u>966 549</u>	<u>2 419 952</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		72 926	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-421 610	-154 460
		<u>617 865</u>	<u>2 265 492</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>617 865</u>	<u>2 265 492</u>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	12 730 795	12 946 154
Fastighetsförbättringar	10	39 285 097	39 592 925
Inventarier, verktyg och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar	12	2 511 234	2 991 541
		<u>54 527 126</u>	<u>55 530 620</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 527 126</b>	<b>55 530 620</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 663	8 323
Aktuell skattefordran		17 669	-
Övriga fordringar	13	106 137	188 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	391 130	516 698
		<u>559 599</u>	<u>713 827</u>
<b>Kassa och bank</b>	15	<b>6 830 068</b>	<b>10 053 982</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 389 667</b>	<b>10 767 809</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 916 793</b>	<b>66 298 429</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		12 266 260	12 266 260
Upplåtelseavgifter		10 080 198	10 080 198
Fond för yttre underhåll		20 613 020	20 453 281
		<u>42 959 478</u>	<u>42 799 739</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		6 289 818	4 184 065
Årets resultat		617 865	2 265 492
		<u>6 907 683</u>	<u>6 449 557</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>49 867 161</u>	<u>49 249 296</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	-	-
		-	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	16	5 435 400	11 479 500
Leverantörsskulder		2 753 177	1 522 047
Skatteskulder		-	15 373
Övriga kortfristiga skulder	17	1 223 414	1 333 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 637 641	2 698 961
		<u>12 049 632</u>	<u>17 049 133</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>61 916 793</u>	<u>66 298 429</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		617 865	2 265 492
Avskrivningar återföres		2 065 793	2 004 088
Förändring skatteskuld/fordran		-33 564	-14 605
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 650 094</b>	<b>4 254 975</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		36 340	22 700
Förändring av kortfristiga fordringar		-208 237	-298 469
Förändring av leverantörsskulder		1 233 130	325 876
Förändring av kortfristiga skulder		171 158	712 769
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 882 485</b>	<b>5 017 851</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 062 299	-864 757
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 062 299</b>	<b>-864 757</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-544 000	-544 400
Extra amortering		-5 500 100	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-6 044 100</b>	<b>-544 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 223 914</b>	<b>3 608 694</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>10 053 982</b>	<b>6 445 288</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 830 068</b>	<b>10 053 982</b>

\* Likvida medel har minskat p.g.a. amortering av föreningens lån.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskrivningsplan</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	2038-2118
Tvättstuga	Linjär	Slutavskrivet
Fastighetsförbättringar	Linjär	2036-2071

#### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

#### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 589 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2023-12-31	2022-12-31
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode	368 000	361 783
Mötesarvode	-	3 850
Övriga arvoden och ersättningar	1 010	1 706
Arbetsgivaravgifter	99 737	105 787
	<b>468 747</b>	<b>473 126</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgift, Bostad	16 587 284	15 050 349
Hysesintäkt, Lokal	688 147	646 746
Hysesintäkt, Garage- och parkeringsplatser	1 645 895	1 686 834
Hysesintäkt, Förråd	81 147	73 560
	<b>19 002 473</b>	<b>17 457 489</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Andrahandsupplåtelse	52 823	37 886
Myndighetsbidrag (EL-stöd)	103 193	60 600
Ersättning rättsskydd	-	578 587
Lås och nycklar	140 001	-
Övrigt	107 970	267 918
<b>Summa</b>	<b>403 987</b>	<b>944 991</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Marksskötsel	363 337	635 010
Portstädning	609 577	535 948
Vinterskötsel	139 809	83 531
Service- och besiktningavtal	142 911	155 851
Övriga avtal	35 174	21 133
Fastighetsreparationer	3 852 271	872 682
Fastighetsel	823 570	1 128 305
Uppvärmning	4 336 531	4 049 720
Vatten och avlopp	834 483	735 549
Avfallshantering	654 380	549 090
Fastighetsförsäkring	564 285	436 535
Vattenskador och självrisker	72 751	34 284
Kabel-TV och bredband	934 220	923 212
Övrig Drift	118 047	170 708
	<b>13 481 346</b>	<b>10 331 558</b>

### Not 5 Externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsarvode	38 063	182 721
Förvaltningskostnader	1 124 586	962 736
Bankkostnad	12 998	11 229
Juridisk konsultationskostnad	3 500	27 500
Datakommunikation/Telefoni	3 488	27 267
Medlems- och föreningsavgift	27 998	12 750
Årsstämmokostnad	64 747	80 582
Konsultkostnad	106 721	390 518
Övriga kostnader	32 399	39 808
	<hr/>	<hr/>
	<b>1 414 500</b>	<b>1 735 111</b>

### Not 6 Planerat Underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Utfört underhåll Huskropp	253 750	474 200
Utfört underhåll P-Plats/Garage	-	103 219
Utfört underhåll Gemensamma Utrymmen	-	162 842
<b>Summa</b>	<hr/>	<hr/>
	<b>253 750</b>	<b>740 261</b>

### Not 7 Avskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	215 359	215 359
Fastighetsförbättringar	1 850 434	1 788 729
	<hr/>	<hr/>
	<b>2 065 793</b>	<b>2 004 088</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	421 496	148 432
Övriga räntekostnader	114	6 028
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<b>421 610</b>	<b>154 460</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
- Vid årets början	25 000 000	25 000 000
	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
- Vid årets början	-12 053 846	-11 838 487
- Årets avskrivning	-215 359	-215 359
	<b>-12 269 205</b>	<b>-12 053 846</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader</b>	<b>12 730 795</b>	<b>12 946 154</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader - bostäder	312 800 000	312 800 000
Byggnader - mark	330 834 000	330 834 000
	<b>643 634 000</b>	<b>643 634 000</b>

Taxeringsvärdet fastslås vart tredje år och ska utgöra 75 procent av fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet baseras i sin tur på de genomsnittliga priserna, under de två senaste åren, på liknande fastigheter i området. Redovisade taxeringsvärden från 2022 är förändrade då ny fastighetsdeklaration inlämnats. Således sker nästa förändring år 2025.

## Not 10 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>50 808 278</b>	<b>47 733 468</b>
- Årets anskaffning Porttelefoni	-	384 450
- Årets anskaffning Hiss	1 062 299	-
- Omklassificering från pågående anläggning Porttelefoni	-	2 690 360
- Omklassificering från pågående anläggning Hiss	480 307	-
	<b>52 350 884</b>	<b>50 808 278</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	-11 215 353	-9 426 624
- Årets avskrivningar	-1 850 434	-1 788 729
	<b>-13 065 787</b>	<b>-11 215 353</b>
<b>Bokfört värde Fastighetsförbättringar</b>	<b>39 285 097</b>	<b>39 592 925</b>

### Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
-Vid årets början	307 368	307 368
	<u>307 368</u>	<u>307 368</u>
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-307 368	-307 368
	<u>-307 368</u>	<u>-307 368</u>
<b>Bokfört värde inventarier</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>	<b>2 991 541</b>	<b>5 201 594</b>
Årets anskaffning, Hiss	1 062 299	480 307
Omfört till Fastighetsförbättringar, Hiss	-1 542 606	-
Omfört till Fastighetsförbättringar, Porttelefoni	-	-2 690 360
	<u>-</u>	<u>-2 690 360</u>
<b>Bokfört värde Pågående anläggningar</b>	<b>2 511 234</b>	<b>2 991 541</b>

### Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	106 137	103 806
Övriga kortfristiga fordringar	-	85 000
	<u>106 137</u>	<u>188 806</u>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV och bredband	77 877	77 877
Fastighetsförsäkring	288 081	300 766
Serviceavtal	12 232	39 962
Medlemskap	12 940	12 940
Övrigt	-	85 153
	<u>391 130</u>	<u>516 698</u>

### Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 177	2 177
Handelsbanken	5 143 150	2 298 609
Swedbank	1 684 741	7 753 196
	<u>6 830 068</u>	<u>10 053 982</u>



## Not 16 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Konv.datum</i>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Stadshypotek	499180	2,47	Konverterat	-	4 673 000
Stadshypotek	449106	2,82	Konverterat	-	6 806 500
Stadshypotek	607935	4,74	Rörlig ränta	2 949 000	-
Stadshypotek	652630	4,74	Rörlig ränta	2 486 400	-
				<b>5 435 400</b>	<b>11 479 500</b>

Nästa års beräknade amortering	-544 000
Extra amortering 2024-01	-500 000
Nästa års låneomsättning	-4 391 400

### Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kredinstitut uppgå till	2 215 400
---	-----------

### Fastighetsinteckningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	13 633 000	13 633 000
Varav obelånade	5 862 000	5 862 000
<b>Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>	<b>19 495 000</b>	<b>19 495 000</b>

## Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Källskatt	-	53 491
Arbetsgivaravgift	-	49 079
Depositionsavgifter	23 825	23 825
Övriga skulder entreprenör	1 088 600	1 088 600
Övriga kortfristiga skulder	110 989	118 257
	<b>1 223 414</b>	<b>1 333 252</b>

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 639 247	1 706 598
Upplupen räntekostnad	43 503	47 567
Upplupen el	76 449	156 317
Upplupen värme	698 609	624 732
Upplupen renhållning	111 943	98 747
Upplupen revisionsarvode	65 000	65 000
Övriga upplupna kostnader	2 890	-
	<b>2 637 641</b>	<b>2 698 961</b>

## Underskrifter

Danderyd 2024-.....

.....  
Olle Reichenberg  
Styrelseordförande

.....  
Thomas Björn  
Ledamot

.....  
Christer Hultblad  
Ledamot

.....  
Inger Lindbäck  
Ledamot

.....  
Jonathan Myhr  
Ledamot

.....  
Anders Rosenberg  
Ledamot

.....  
Lars Stockhaus  
Ledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-.....

.....  
Maud Randel  
Av stämman vald revisor

.....  
Erik Hallander  
WeAudit Sweden AB

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2024



BRF Vändkretsen År 2023.pdf

(6564786 byte)  
SHA-512: 7f64b4ead859ff8005cc8e52e4866431dd6f  
00ea6cfe9e7dc9397d874f310905c55136381cb513a0bd  
6673ded41184ec3efa67c18191a63f21a6755ea84339b

## Underskrifter

2024-04-25 11:08:25 (CET)



**Olof Alfred Hugo Svante Reichenberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-25 18:40:10 (CET)



**Inger Lindbäck**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-25 22:27:57 (CET)



**Gunnar Thomas Björn**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-25 22:37:20 (CET)



**Anders Rosenberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-26 07:25:41 (CET)



**Christer Hultblad**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-26 07:29:48 (CET)



**Max Jonathan Sophokles Myhr**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-26 09:23:46 (CET)



**Lars Stockhaus**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-26 10:00:53 (CET)



**Maud Randel**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)