

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Katthuvudet 29

716418-0940

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31





## Innehållsförteckning;

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Termer i årsredovisningen..... | 2  |
| Förvaltningsberättelse .....   | 3  |
| Resultaträkning .....          | 9  |
| Balansräkning .....            | 10 |
| Kassaflödesanalys .....        | 12 |
| Noter .....                    | 13 |
| Underskrifter .....            | 17 |

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Förvaltningsberättelsen** är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

**Resultaträkning** är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

**Balansräkning** är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

**Driftkostnader** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**Underhållskostnader** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**Noter** är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

**Revisionsberättelse** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Katthuvudet 29, 716418-0940, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 1983. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-10-04. Föreningen äger marken.

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

#### Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Medlemmen tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag.

| Fastighetsbeteckning | Värdeår | Adress         | Ort       |
|----------------------|---------|----------------|-----------|
| Katthuvudet 29       | 1963    | Tavastgatan 14 | Stockholm |

#### Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

| Bostadsyta (bostadsrätt) | Lokalyta (hyresrätt) | Total yta            | Markareal          |
|--------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| 1 076 m <sup>2</sup>     | 72 m <sup>2</sup>    | 1 148 m <sup>2</sup> | 347 m <sup>2</sup> |

#### Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

| 1 rokvr | 1 rok | 2 rok | 4 rok |
|---------|-------|-------|-------|
| 2 st    | 8 st  | 11 st | 2 st  |



### Underhållsplan

Föreningen följer en 20-årig underhållsplan som sträcker sig till 2040. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

| Utfört underhåll                    | År   |
|-------------------------------------|------|
| Spolning och filmning av stammarna  | 2020 |
| OVK-besiktning                      | 2022 |
| Underhåll fönster och balkongdörrar | 2023 |

| Planerat underhåll | År   |
|--------------------|------|
| Takbeklädnad       | 2024 |

### Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

| Avtal                 | Leverantör                                     |
|-----------------------|--|
| Ekonomisk förvaltning | Brf Ekonomen i Stockholm AB                    |
| Trappstädning         | Söder om Söder Kontor och Fastighetsservice AB |
| Bredband och Tv       | Tele2/ Com hem                                 |

### Medlemsinformation

Föreningen hade 36 (fg. år 35) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 3 (fg. år 5) överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

### Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.



## Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2023 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Paola Felicetti     | Styrelseordförande |
| John Björk          | Ledamot            |
| Erik Rolfhamre      | Ledamot            |
| Catarina Svantesson | Ledamot            |
| Petter Bäcklund     | Ledamot            |

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Sara Lycke        | Suppleant |
| Klas Hellqvist    | Suppleant |
| Marianne Cronsioe | Suppleant |

## Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 8 st.

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

## Revisorer

|  |                   |
|--|-------------------|
| Håkan Werell, Werells Redovisningsbyrå | Ordinarie revisor |
| Yvette Thompson                        | Revisorssuppleant |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Årsavgifter 2024

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2024 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10 % (fg. år 10 %).

Målsättning är att möjliggöra en avsättning till underhåll som avspeglar både ökade kostnader i omvärlden och gällande avsättningsrekommendationer samt fortsätta betala av lån för att minska ränteutgifter och möjliggöra att bli en skuldfri förening inom 5 år. Vilket möjliggör att vi kan fortsätta vara en attraktiv och välskött förening även långsiktigt. Vi hoppas också att därigenom kunna ha mindre avgiftshöjningar framöver, och jobba emot ett läge där vi kan se avgiftssänkningar framför oss i stället.

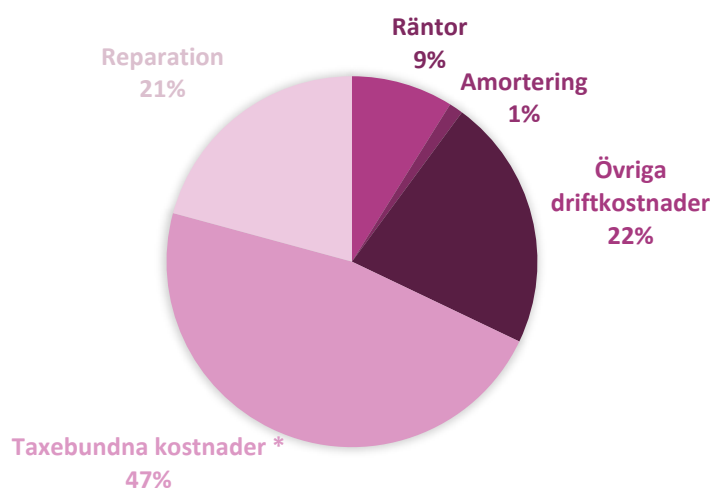
Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 743 kr/m<sup>2</sup> (fg. år 692 kr/m<sup>2</sup>).



## Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har under året arbetat vidare med att minimera kostnadsökningar och öka intäkter.
- Som ett led i att öka intäkter har våra båda lokal-hyresgäster sagts upp för att i stället erbjudas nya kontrakt med höjd hyra. Hyresgästerna är även ålagda att stå för fastighetskatten. Vår ena hyresgäst har valt att stanna kvar, medan vi kommer få en trevlig ny hyresgäst under 2024 i form av Cafe Komet som kommer servera färska bakverk, smörgåsar och gott kaffe
- Styrelsen har även upphandlat renovering och underhåll av yttre fönster- och balkongdörrskarmar, i enlighet med underhållsplanen. Utförandet förlades till början av 2024, eftersom detta sänkte kostnaden för arbetet väsentligt då det är lågsäsong för denna typ av arbete under vintern.
- Föreningen har under året haft 600 000 kronor låsta på ett sparkonto för att kunna utnyttja ränteläget. Förtjänsten blev ca. 20 000 kronor. Dessa pengar är nu åter tillgängliga medel för föreningen sedan slutet av december och planeras nu delvis att användas till avbetalning av lån som kommer att övergå till en högre, rörlig ränta i början av 2024.
- Föreningen upptäckte vid renovering av en av bostadsrätterna ett dolt fel på en avloppstam. Felet åtgärdades under hösten av auktoriserat VVS-företag.
- Föreningen hade vårstädning av b la trädgård, trapphus samt andra gemensamma utrymmen den 24:e april.

## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering



## Nyckeltal, allmänna råd BFNAR 2023:1

|   | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Sparande till framtida underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 33    | 102   | 98    | 66    |
| Årsavgifter, kr/m <sup>2</sup> bostadsrätter        | 692   | 626   | 616   | 616   |
| Årshyra, kr/m <sup>2</sup> hyresrätter              | 1 866 | -     | -     | -     |
| Årsavgifternas andel av de totala intäkterna, %     | 83,12 | 82,52 | 83,52 | 83,83 |
| Energikostnad, kr/m <sup>2</sup>                    | 295   | 272   | 269   | 231   |
| Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup> bostadsrätt        | 1 711 | 1 612 | 1 619 | 2 336 |
| Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup>                    | 1 604 | -     | -     | -     |
| Räntekänslighet, %                                  | 2,47  | 2,75  | 2,80  | 3,72  |
| Nettoomsättning, tkr                                | 895   | 816   | 794   | 791   |
| Soliditet %   | 74,3  | 74,8  | 75    | 69,8  |

Kr/m<sup>2</sup> avser total yta (bostadsrätter och hyresrätter).

Enl. BFNAR behöver nyckeltal inte lämnas för räkenskapsår som föregår det räkenskapsår som detta allmänna råd tillämpas för första gången.

| Yta bostadsrätter    | Yta hyresrätt     | Total yta            |
|----------------------|-------------------|----------------------|
| 1 076 m <sup>2</sup> | 72 m <sup>2</sup> | 1 148 m <sup>2</sup> |

### Sparande till framtida underhåll kr/m<sup>2</sup>

Justerat resultat dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Justerat resultat beräknas: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll.

### Årsavgift kr/m<sup>2</sup> bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Exklusive intäkten för uppmätta förbrukningar.

### Årshyra, kr/m<sup>2</sup> hyresrätt

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med hyresrätt. Exklusive intäkten för uppmätta förbrukningar.

### Årsavgifternas andel av totala intäkter, %

Årsavgifterna divideras med de totala intäkterna.

### Energikostnad kr/m<sup>2</sup>

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Exkl. uppmätta förbrukningar.

### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup> bostadsrätt

1 % av räntebärande skulder dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna.

### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup>

1 % av räntebärande skulder dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

### Räntekänslighet, %

1 % av räntebärande skulder dividerat med årets intäkter från årsavgifter.

### Nettoomsättning

Årsavgifter samt övriga hyresintäkter inkl uppmätta förbrukningar.

### Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.



## Upplysning om förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 38 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna med 10% samt beslutat att höja avgifterna med 10% per den 2024-04-01.

## Förändringar i eget kapital

| <i>Bundet eget kapital</i>     | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Upplåtelse-<br/>avgift</i> | <i>Fond för yttre<br/>underhåll</i> | <i>Ansamlad<br/>Förlust</i> |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Belopp vid årets början        | 5 379 400                    | 2 145 475                     | 1 397 696                           | -2 761 891                  |
| Avsättning för yttre underhåll |                              |                               | 218 000                             | -218 000                    |
| Årets resultat                 |                              |                               |                                     | -95 233                     |
| Belopp vid årets slut          | <b>5 379 400</b>             | <b>2 145 475</b>              | <b>1 615 696</b>                    | <b>-3 075 124</b>           |

## Resultatdisposition

|   | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                    |
| Balanserat resultat                                   | -2 979 891         |
| Årets resultat  | -95 233            |
| <b>Totalt</b>   | <b>-3 075 124</b>  |
| disponeras för  |                    |
| avsättning till fond för yttre underhåll              | 218 000            |
| balanseras i ny räkning                               | -3 293 124         |
| <b>Summa</b>  | <b>-3 075 124</b>  |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.





## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 895 216                           | 815 744                           |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 4 451                             | -                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>899 667</b>                    | <b>815 744</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                    | 3          | -690 341                          | -553 800                          |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -129 073                          | -116 104                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5          | -133 209                          | -133 209                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-952 623</b>                   | <b>-803 113</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-52 956</b>                    | <b>12 631</b>                     |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 25 918                            | 897                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -68 195                           | -29 450                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-42 277</b>                    | <b>-28 553</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-95 233</b>                    | <b>-15 922</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-95 233</b>                    | <b>-15 922</b>                    |



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                            | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                                   |                                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                                   |                                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                                   |                                   |
| Byggnader och mark                            | 6          | 7 025 726                         | 7 158 935                         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>7 025 726</b>                  | <b>7 158 935</b>                  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>7 025 726</b>                  | <b>7 158 935</b>                  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                                   |                                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                                   |                                   |
| Kundfordringar                                |            | 34 820                            | 22 680                            |
| Övriga fordringar                             |            | 5 870                             | 13 629                            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 7          | 29 309                            | 34 312                            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>69 999</b>                     | <b>70 621</b>                     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                                   |                                   |
| Kassa och bank                                |            | 1 067 919                         | 1 009 048                         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>1 067 919</b>                  | <b>1 009 048</b>                  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 137 918</b>                  | <b>1 079 669</b>                  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>8 163 644</b>                  | <b>8 238 604</b>                  |



## Balansräkning

|   |      |                   |                   |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                                 |      | 5 379 400         | 5 379 400         |
| Upplåtelseavgifter                              |      | 2 145 475         | 2 145 475         |
| Fond för yttre underhåll                        |      | 1 615 696         | 1 397 696         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                |      | <b>9 140 571</b>  | <b>8 922 571</b>  |
| <i>Ansamlad förlust</i>                         |      |                   |                   |
| Balanserat resultat                             |      | -2 979 891        | -2 745 969        |
| Årets resultat                                  |      | -95 233           | -15 922           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                   |      | <b>-3 075 124</b> | <b>-2 761 891</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                       |      | <b>6 065 447</b>  | <b>6 160 680</b>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |      |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 8,11 | -                 | 356 386           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>               |      | <b>-</b>          | <b>356 386</b>    |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |      |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 9,11 | 1 841 280         | 1 494 286         |
| Förskott från kunder                            |      | 22 898            | 22 898            |
| Leverantörsskulder                              |      | 53 173            | 28 398            |
| Skatteskulder                                   |      | 4 799             | 3 189             |
| Övriga kortfristiga skulder                     |      | -                 | 1 729             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 10   | 176 047           | 171 038           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>               |      | <b>2 098 197</b>  | <b>1 721 538</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>           |      | <b>8 163 644</b>  | <b>8 238 604</b>  |



## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Rörelseresultat  | -52 956                           | 12 631                            |
| Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m                      | 133 209                           | 133 209                           |
|  | <b>80 253</b>                     | <b>145 840</b>                    |
| Erhållen ränta   | 25 918                            | 897                               |
| Erlagd ränta   | -68 195                           | -29 450                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      | <b>37 976</b>                     | <b>117 287</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                 |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar   | 622                               | -33 855                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder  | 29 665                            | 8 903                             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b> | <b>68 263</b>                     | <b>92 335</b>                     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar  | -                                 | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                      | <b>-</b>                          | <b>-</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Amortering av lån  | -9 392                            | -8 494                            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                     | <b>-9 392</b>                     | <b>-8 494</b>                     |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>58 871</b>                     | <b>83 841</b>                     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>1 009 048</b>                  | <b>925 207</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>1 067 919</b>                  | <b>1 009 048</b>                  |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Avskrivningar

Byggnader skrivs av med 1,0 % - 1,5 % årligen.

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fond för yttre underhåll

Beräkning av avsättning till yttre underhållsfond har skett enligt föreningens stadgar.

### Not 2 Nettoomsättning

|                 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter     | 744 096                   | 673 136                   |
| Hyror           | 134 353                   | 127 303                   |
| Övriga intäkter | 16 767                    | 15 305                    |
| <b>Summa</b>    | <b>895 216</b>            | <b>815 744</b>            |



### Not 3 Driftkostnader

|   | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård         | 27 078                    | 32 811                    |
| Snöröjning                              | 6 667                     | 3 333                     |
| Servicekostnad Svanströms EI och VVS AB | -                         | 7 500                     |
| OVK                                     | -                         | 10 156                    |
| Hisskostnader                           | 8 418                     | 4 826                     |
| Besiktningar                            | 12 250                    | -                         |
| Reparationer                            | 159 576                   | 31 078                    |
| EI                                      | 32 692                    | 44 304                    |
| Uppvärmning                             | 239 633                   | 213 935                   |
| Vatten                                  | 66 846                    | 54 304                    |
| Sophämtning                             | 22 819                    | 38 314                    |
| Fastighetsförsäkring                    | 35 125                    | 33 298                    |
| Kabel-TV, Bredband                      | 20 710                    | 22 594                    |
| Fastighetsskatt                         | 54 057                    | 52 447                    |
| Övrigt                                  | 4 470                     | 4 900                     |
| <b>Summa</b>                            | <b>690 341</b>            | <b>553 800</b>            |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                      | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Revisionskostnad                     | 13 281                    | 12 375                    |
| Förvaltningskostnader                | 51 962                    | 43 288                    |
| Föreningens övriga externa kostnader | 63 830                    | 60 441                    |
| <b>Summa</b>                         | <b>129 073</b>            | <b>116 104</b>            |

### Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|              | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader    | 133 209                   | 133 209                   |
| <b>Summa</b> | <b>133 209</b>            | <b>133 209</b>            |



## Not 6 Byggnader och mark

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
| -Vid årets början                      | 10 774 444        | 10 774 444        |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>10 774 444</b> | <b>10 774 444</b> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>      |                   |                   |
| -Vid årets början                      | -3 615 509        | -3 482 300        |
| -Årets avskrivning                     | -133 209          | -133 209          |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>-3 748 718</b> | <b>-3 615 509</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>7 025 726</b>  | <b>7 158 935</b>  |
| <b>Varav mark</b>                      | <b>1 870 983</b>  | <b>1 870 983</b>  |
| <i>Taxeringsvärde;</i>                 |                   |                   |
| Bostäder                               | 15 200 000        | 15 200 000        |
| Lokaler                                | 635 000           | 635 000           |
| Mark                                   | 34 116 000        | 34 116 000        |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>            | <b>49 951 000</b> | <b>49 951 000</b> |

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|  | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring                   | 11 915        | 11 295        |
| Ekonomisk förvaltning                  | 11 953        | 11 178        |
| Bredband                               | 5 441         | 5 172         |
| Övriga förutbetalda kostnader          | -             | 6 667         |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b> | <b>29 309</b> | <b>34 312</b> |

## Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

|   | 2023-12-31 | 2022-12-31     |
|---|------------|----------------|
| <i>Lånegivare</i>                             |            |                |
| <i>Ränta 31 dec</i>                           |            |                |
| <i>Villkorsändring</i>                        |            |                |
| Stadshypotek, redovisas som kortfristig skuld | -          | 356 386        |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b>        | <b>-</b>   | <b>356 386</b> |

Lånet är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

De långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

|                              | 2023-12-31        |                |       | 2022-12-31        |                |         |
|------------------------------|-------------------|----------------|-------|-------------------|----------------|---------|
|                              | Mellan 1 och 5 år | Senare än 5 år | Summa | Mellan 1 och 5 år | Senare än 5 år | Summa   |
| Skulder till kreditinstitut: | -                 | -              | -     | 356 386           | -              | 356 386 |



## Not 9 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

|  |                     |                        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|---------------------|------------------------|------------------|------------------|
| <b>Lånegivare</b>                      | <b>Ränta 31 dec</b> | <b>Villkorsändring</b> |                  |                  |
| Stadshypotek                           | 5,07%               | 2024-01-26             | 1 488 486        | 1 494 286        |
| Stadshypotek                           | 0,93%               | 2024-01-30             | 352 794          | -                |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b> |                     |                        | <b>1 841 280</b> | <b>1 494 286</b> |

Av föreningens lån förfaller 1 841 280 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om kreditgivaren inte säger upp dem. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Förskottsaviserade hyror och avgifter  | 90 628         | 91 544         |
| Upplupna räntekostnader                | 13 963         | 8 707          |
| Upplupet vatten                        | 11 169         | 12 778         |
| Upplupen fjärrvärme                    | 37 438         | 33 766         |
| Upplupen revision                      | 15 000         | 15 000         |
| Övriga upplupna kostnader              | 7 849          | 9 243          |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b> | <b>176 047</b> | <b>171 038</b> |

## Not 11 Ställda säkerheter för skulder

|                        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 2 810 000        | 2 810 000        |
|                        | <b>2 810 000</b> | <b>2 810 000</b> |

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.





## Underskrifter

Stockholm 2024 -

Paola Felicetti  
Styrelseordförande

Erik Rolfhamre

Petter Bäcklund

John Björk

Catarina Svantesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Håkan Werell  
Auktoriserad Revisor