

BRF Tellusborgshus

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2023

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus**  
702002-3219

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-19
Underskrifter	20

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus (702002-3219) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

## 1 Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen är belägen i Stockholms kommun och omfattar fastigheterna Plommonträdet 1, 3, 4, Spaljéträdet 1, 3, 4, Björnbärsbusken 8, Videbusken 14, med adresserna Pingstvägen 5-11, Valborgsmässövägen 2-14, 22-48, 9-11, 15-29, Trettondagsvägen 6-16, Cedergrensvägen 29-61, LM Ericssons väg 13-27. Marken är upplåten med tomträtt.

Avgäldsperioderna för respektive fastighet är följande:

Spaljéträdet 4	2016-07-01 - 2026-06-30
Videbusken 14	2018-07-01 - 2028-06-30
Plommonträdet 1	2018-07-01 - 2028-06-30
Björnbärsbusken 8	2019-01-01 - 2028-12-31
Spaljéträdet 1	2019-01-01 - 2028-12-31
Spaljéträdet 3	2019-01-01 - 2028-12-31
Plommonträdet 3	2019-01-01 - 2028-12-31
Plommonträdet 4	2019-01-01 - 2028-12-31

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
349	lägenheter, bostadsrätt	16 213
1	lägenheter, hyresrätt	50
15	lokaler, bostadsrätt	1 174
19	lokaler, hyresrätt	1 313

På föreningens fastighet finns 63 garageplatser samt 3 parkeringsplatser utomhus som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt fullserviceavtal ohyra.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-04-24. Röstlängden var 27 personer.

En extra föreningsstämma ägde rum 2023-11-06. Röstlängden var 49 personer. Extrastämman behandlade en fråga gällande den kommande fönsterrenoveringen där det beslutades att föreningen tar ett större ekonomiskt ansvar jämfört med vad som står i stadgarna.

Styrelsen har utgjorts av:

Dennis Nkangi	Ordförande
Sofia Sjöo	Vice Ordförande
Fredrik Nordlund	Kassör
Jonna Dagliden Hunt	Sekreterare
Lena Häggqvist	Ledamot
Sebastian Ailert	Ledamot
Isabelle Hepsever	Ledamot
Mikael Nääs	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Auktoriserad revisor under verksamhetsåret var Marcus Jönsson Vallas, Finnhammars Revisionsbyrå. Internrevisorer var Cecilia Sobocki och Filippa Sundén. Samtliga valdes vid ordinarie föreningsstämma 2023.

Valberedningen har utgjorts av Hanna Schubert, sammankallande, samt Erik Fredlund och Anna Wernemyr.

Årsavgiften höjdes med 15 procent från mars 2023.

Ytterligare höjning av avgifterna med 25 procent träder i kraft från och med april 2024.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under åren

- 2014 Installation av brandvarnare i gemensamma utrymmen
- 2015 Ombyggnation av lokal till gästlägenhet
- 2016 Omläggning av tak hus 3-4, hus 8-9, hus 21
- 2016 Installation av passersystem/kodlås
- 2016 Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen
- 2017 Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen, Trettondagsvägen 12-14
- 2018 Stamspolning i samtliga lokaler och bostadsrätter
- 2019 Dränering Cedergrensvägen 49 och Valborgsmässövägen 32
- 2020 Dränering hus 15, 16 och 2
- 2020 Renovering av hyreslokal i hus 10
- 2022 Utbyte av undercentral
- 2023 Omläggning av tak hus 1-2, hus 5-7, hus 10-20, och hus 22
- 2023 Renovering av hyreslokal i hus 22
- 2023 Stambyte i bottenplatta i hus 20
- 2023 Renovering av värmekulvert mellan hus 13 och 14
- 2023 Installation av kärlskåp för sophantering, som ersätter soptunnorna utanför husen
- 2023 Upprättande av antikvariskt vårdprogram

### Större planerade underhåll

- 2024 Renovering av fönster etapp 1 (hus 4, 5, 7,8 och 9) och etapp 2 (hus 1 och 6)
- 2024 Fortsatt stambyte i bottenplatta hus 4, 6 och 12
- 2024 Renovering av elserviser
- 2024 Byte av stamventiler och radiatorventiler
- 2024 Dränering, hus 13

## 2 Händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen fortsatt att utveckla styrelsens arbetssätt och förbättrat sina processer och rutiner. Styrelsen har under året fördelat det löpande styrelsearbetet i fyra arbetsgrupper. Syftet är att fördela arbetet kring den löpande driften av föreningen.

Ett fokusområde för styrelsen under året har varit att förbättra och effektivisera den tekniska förvaltningen. Arbetet med att upphandla den tekniska förvaltningen har avslutats och ett nytt avtal trädde i kraft september 2023, med leverantören Nabo. Föreningen har med det nya avtalet fått till ett bättre kontinuerligt arbete och mer strukturerad planering och utförande av föreningens underhållsplan. Uppföljningen av pågående initiativ har förbättrats och det nya avtalet innebär en förbättring inom planering och proaktivt arbete inom den tekniska förvaltningen.

Förbättringsarbete har pågått parallellt med upphandlingen och under året har förbättringar gjorts inom rutiner med det dagliga arbetet. Styrelsen har arbetat på att få en tydligare arbetsfördelning till områdena administration och teknik inom föreningens kansli. Genom den nya tekniska förvaltningen har föreningen en närmare arbetsrelation mellan föreningens kansli, fastighetsskötsel och teknisk förvaltning. Detta ger en bättre och mer kostnadseffektiv tjänst till föreningens medlemmar.

Gruppavtalet för tjänsten digital-TV, via Tele2, har sagts upp i syfte att göra en kostnadsbesparing för en tjänst som används i mindre utsträckning idag. Sista dagen för avtalet var 31 oktober 2023. Föreningen har fortsatt kvar sitt grundavtal och distributionsavtal, vilket innebär att alla medlemmar även i fortsättningen kan ta emot digital-TV, antingen via marksändning eller genom att själv teckna ett abonnemang hos en leverantör.

Avtal för snöskottning av taken på föreningens samtliga hus tecknades med Nynäs tak. Genom den genomförda takreningen har taksäkerheten förbättrats, och det är därmed möjligt för föreningen att köpa tjänsten för snöskottning av taken. Snö och is som rasar från tak är en olycksrisk och vi stärker därmed säkerheten kring våra hus vintertid. På grund av att husens tak tidigare inte har uppfyllt dagens krav för taksäkerhet, så har föreningen fram tills nu inte haft avtal för snöskottning av tak. En fördel med ett avtal som detta är att föreningen nu har garanti på att leverantören kommer skotta taken samma dag som detta avropas.

Föreningen har under året mottagit den slutliga versionen av ett antikvariskt vårdprogram för föreningen (tidigare benämnt som byggnadsvårdsprogram). Vårdprogrammet är ett dokument som innehåller en historisk översikt, en kulturhistorisk värdebeskrivning och målsättning med bevarandet, beskrivning av speciella vårdkrav, nulägesdokumentation och rumsbeskrivning samt långsiktiga strategier för bevarande och utveckling. Vårdprogrammet har tagits fram av Stockholms Byggnadsantikvarier (STOBA). Vårdprogrammet kommer att användas som ett stöd i framtida vård och underhåll av föreningens hus och utemiljöer.

Föreningens passersystem, Axema, har dokumenterats med uppdrag till Västberga Lås. Dokumentationen gör det tydligare under framtida underhåll och felsökning.

Föreningen har under året ansökt om elstöd till företag och fått ansökan beviljad och bidrag utbetalt från Skatteverket.



Styrelsen har under året fortsatt sitt arbete med kommunikationen till medlemmar. Styrelsemöten har sammanfattats på föreningens webbplats. Nytt för detta år har varit att föreningen haft ett informationsmöte kring fönsterrenoveringen, för att ge medlemmar en möjlighet att träffa styrelse, projektledare och entreprenör för att ställa frågor kring fönsterrenoveringen. Mötet hölls den 11 december, 2023. Nytt för detta år är även att styrelsen har påbörjat att använda Boendeappen Avy för att nå ut med information till medlemmar. Boendeappen Avy, tillhandahålls via föreningen ekonomiska förvaltare, Fastighetsägarna, och finns tillgänglig för samtliga medlemmar och finns att installera till iPhone och Android.

## Större projektarbeten

### Takrenovering

Under året har föreningen färdigställt en renovering av taken på 17 av föreningens totalt 22 hus. De hus som inte har ingått i takrenoveringen är tak som redan har renoverats. Samtliga tak med undantag av husen 3, 4, 8, 9, 21 ingick i renoveringen. I och med takrenoveringen så kommer föreningen att framgent undvika problem med läckage, och våra fastigheter uppfyller nu kraven på taksäkerhet. Detta innebär att föreningen har kunnat teckna ett avtal för snöskottning av taken vintertid.

### Fönsterrenovering

Föreningen har under året gjort en upphandling för fönsterrenovering av föreningens samtliga fönster. Denna upphandling har resulterat i ett tecknat avtal med Målerikontroll Stockholm AB gällande projektledning, samt avtal med Stockholms Fönsterrenovering AB som entreprenör för genomförandet av den första etappen av fönsterrenoveringen. Den första etappen startar under januari 2024 och innefattar hus på Valborgsmässövägen, då dessa fönster är i störst behov av renovering.

### Stambyte i bottenplatta

Under året har föreningen upphandlat och startat upp ett stambyte av horisontella avloppsstammar, i källarplanet, i de hus i föreningen där detta inte är gjort sedan byggåret, 1939. Detta stambyte påverkar inte badrummen i enskilda lägenheter. Under året påbörjades den första etappen av stambyte i bottenplatta, med LM Ericssons väg 19-21 (hus 20) och Valborgsmässövägen 22-32 (hus 6). Kommande etapper av detta stambyte beräknas att fortlöpa under de kommande åren.

### Soppantering/Kärlskåp

De nya kärlskåpen togs i bruk under hösten 2023. Kärlskåpen ersätter de soptunnor som tidigare stod utanför portarna. I och med denna förbättring så finns det nu kärlskåp för såväl restavfall, som matavfall utplacerade på flera platser i föreningen. Utöver kärlskåpen så har även föreningens soprum förbättrats, dörrtröskeln har reparerats och ingående hål är nu åtgärdade, vilket medför mindre risk för att skadedjur ska kunna passera in och ut ur soprummet. Rutin har införts för återkommande tvätt av sopkärl, för att hålla dessa i gott skick.

### Renovering av hyreslokal

Renoveringen av hyreslokalen, med restaurangverksamhet, i hus 22 har slutförts under året. Restaurangen har därmed åter öppnat upp för verksamhet sedan sommaren 2023. Föreningen har fått tillbaka utebliven hyra från denna lokal från försäkring.

## Underhåll

### Utredning av varmvattencirkulation (vvc)

Under året har föreningen påbörjat en undersökning av föreningens varmvattencirkulation (vvc), för att felsöka problematik med varmvatten som finns i vissa av föreningens hus.

### Elsäkerhet och utfasning av lysrör

Föreningen har under året påbörjat en elsäkerhetsbesiktning, samt en plan för utfasning av lysrör. Uppdraget har getts till PA Elservice. Elsäkerhetsbesiktningen bidrar till att fastställa en god elsäkerhet inom föreningens elinstallationer. Utfasning av lysrör är ett krav från Energimyndigheten, som innebär att lysrör som innehåller kvicksilver fasas ut från år 2023.

### Inventering av värmekulvertar

Föreningen har under året påbörjat en inventering av föreningens värmekulvertar, som en del i underhållsarbetet.

### Åtgärder för vakuumentilerna

Felavhjälpare underhåll har påbörjats kring vakuumentilerna i de vertikala avloppsstammarna på ett antal av föreningens hus. Vissa av husen saknar avluftning av avloppen, vilket resulterar i bland annat återkommande avloppslukt i vissa bostäder. Detta avhjälps genom att byta ut de icke-fungerande vakuumentilerna, samt leda ut avloppsluftning genom taket.

### Vattenskador

Under året har flera vattenskador inträffat vilket inneburit kostnader för föreningen.

### Skadedjursbekämpning

Föreningen har under året utfört råttsanering i ett flertal av föreningens fastigheter.

## Övrigt

### Nya lån

Flera lån har under året slagits ihop för att lättare kunna hanteras. Ett nytt lån på 9 miljoner kr har under 2023 tecknats för att finansiera renoveringen av föreningens tak. Även ett nytt lån på 5 miljoner kr har tecknats under 2023 för att finansiera första etapp av renoveringar av föreningens fönster.

## Styrelsen kommentar till årets förlust

Årets förlust består av drastiskt ökade taxebundna kostnader, oförutsedda underhållskostnader, bestående främst av vattenskador, samt reparation och utbyte av avlopp i en större lokal, dyrare fastighetsskötsel inklusive ett större behov av vinterunderhåll (inklusive taksäkerhet vid snöskottning av tak), samt ökade avskrivningar till följd av större investeringar i underhåll av föreningens fastigheter. Styrelsen har för att säkra upp föreningens ekonomi beslutat att höja årsavgifterna med 25% från och med 1: a april 2024.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 478 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 486 st.

Föreningens avtal under året:

Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomiska förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Trapphusstädning	Nordena AB
Marskötsel	Nordena AB
Vinterunderhåll	Nordena AB
Snöskottning tak	Nynäs Tak AB
Hisservice	Dekra Industrial AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avlopp
Vitvaruservice	AT Drift
Passersystem	Västberga Lås AB
Hostingavtal tvättstuga	Schneider Electric AB
Klottersanering	ColorOff AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex AB
Jourtjänst	Fastighetsägarna / Securitas Sverige AB
Teknisk utredning sopkärl	Sweco AB
Projektledning fönsterrenovering	Målerkontroll Stockholm AB
Entreprenad fönsterrenovering	Stockholms Fönsterrenovering AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Underhållsplan	Planima AB
Tekniker	Fastighetshjälpen Lindgren AB
Kansli administration	Konsult via Frilans Finans Sverige AB



## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i Tkr
Nettoomsättning	17 137	15 870	15 878	15 513	
Resultat efter finansiella poster	-2 396	-84	750	666	
Räntekostnad	-1 345	-274	-98	-114	
Soliditet %	12,5	23,2	23,9	22,3	
Balansomslutning	50 142	37 394	36 618	35 774	
Årsavgifter kr/kvm brf yta	847	756	626	626	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 052	1 317	1 084	1 094	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	2 373	1 524	1 265	1 276	
Räntekänslighet %	3	2	2	2	
Energikostnad kr/kvm	313	274	228	203	
Sparande per kvm	-11	65	126	151	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	78	77	77	79	

Ytor i nyckeltalen baseras på fastighetstaxering 2019 samt 2022.  
Se not 1 för nyckeltalsdefinitioner.

### Eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	343 800	916 865	2 357 605	5 122 241	-83 811	8 656 700
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			1 001 769	-1 001 769		
Balanseras i ny räkning				-83 811	83 811	
Årets resultat					-2 396 136	-2 396 136
Belopp vid årets utgång	343 800	916 865	3 359 374	4 036 661	-2 396 136	6 260 564

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	4 036 661
Årets resultat	<u>-2 396 136</u>
	1 640 525
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-910 553
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 450 000
Balanserat resultat	<u>1 101 078</u>
	1 640 525

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**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>
Nettoomsättning	2	17 136 958	15 869 719
Övriga rörelseintäkter	3	480 836	650
		<u>17 617 794</u>	<u>15 870 369</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-16 027 146	-13 529 525
Övriga externa kostnader	5	-605 939	-599 682
Personalkostnader och arvoden	6	-469 237	-455 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 275 167</u>	<u>-1 099 123</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-759 695</b>	<b>186 552</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 454	4 423
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 689 894</u>	<u>-274 786</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 396 135</b>	<b>-83 811</b>
Bokslutsdispositioner		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 396 135</b>	<b>-83 811</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-2 396 135</u></b>	<b><u>-83 811</u></b>

**Balansräkning**

*Belopp i kr* *Not* *2023-12-31* *2022-12-31*

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader	7	40 221 506	28 358 412
Pågående ombyggnationer	8	910 301	4 249 244
Inventarier installationer	9	153 059	159 456
		<u>41 284 866</u>	<u>32 767 112</u>

**Summa anläggningstillgångar** 41 284 866 32 767 112

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		33 375	13 707
Övriga fordringar	10	7 082 792	3 438 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 401 182	1 129 633
		<u>8 517 349</u>	<u>4 582 217</u>
		8 517 349	4 582 217

***Kassa och bank*** 11 340 047 44 297

**Summa omsättningstillgångar** 8 857 396 4 626 514

**SUMMA TILLGÅNGAR** 50 142 262 37 393 626

**Balansräkning**

*Belopp i kr* *Not* *2023-12-31* *2022-12-31*

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

***Eget kapital***

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser 343 800 343 800

Upplåtelseavgifter 916 865 916 865

Fond för yttre underhåll 3 359 374 2 357 605

4 620 039 3 618 270

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust 4 036 661 5 122 241

Årets resultat -2 396 135 -83 811

1 640 526 5 038 430

**Summa eget kapital**

6 260 565 8 656 700

***Kortfristiga skulder***

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 38 471 600 24 701 600

Leverantörsskulder 2 236 406 1 372 460

Skatteskulder 160 551 100 120

Övriga skulder 359 557 -

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2 653 583 2 562 746

43 881 697 28 736 926

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

50 142 262 37 393 626

### Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-759 695	188 010
Avskrivningar		1 275 167	1 099 123
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-1 636 442	-270 363
Justering föregående års skatt		-	-1 459
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-1 120 970</b>	<b>1 015 311</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-19 668	71 271
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-361 784	-358 331
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		864 786	404 104
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		481 752	553 702
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-155 884</b>	<b>1 686 057</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark (not 7)		-130 749	-4 852 567
Utökning av pågående arbete (not 8)		-9 662 171	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9 792 920</b>	<b>-4 852 567</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga nya lån		13 770 000	-
Amortering lån		-	-98 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>13 770 000</b>	<b>-98 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 821 196</b>	<b>-3 265 010</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 382 638</b>	<b>6 647 647</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 203 834</b>	<b>3 382 637</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

#### Definition av nyckeltal:

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

##### Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

##### Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

##### Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

##### Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

##### Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter



### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

### Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	0,9%	0,9%
Ombyggnationer	2-20%	2-20%
Inventarier	4-20%	4-20%
Installationer	3,33%	3,33%
Markanläggning	5%	5%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- Dränering 43-50 år
- Trapphus 10 år
- Tvättstuga 15 år
- Garage 30 år
- Fönstermålning 10 år
- Tak 40 år
- Ventilation 15 år
- Fasad 20 år
- Övrigt 10 år
- Gästlägenhet 10 år

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	13 733 760	12 259 254
Hyror	3 170 313	3 382 678
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	66 214	72 691
Övriga hyresintäkter	166 671	155 096
<b>Summa</b>	<b>17 136 958</b>	<b>15 869 719</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Statliga bidrag, elbidrag	87 031	-
Försäkringsersättning	387 125	-
Övrigt	6 680	650
<b>Summa</b>	<b>480 836</b>	<b>650</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	1 059 756	858 688
Städning	619 267	614 051
Tillsyn, besiktning, kontroller	74 934	61 965
Trädgårdsskötsel	405 292	363 012
Snöröjning	452 618	205 334
Sotning	12 659	26 792
Reparationer	880 222	827 285
El	583 038	554 978
Uppvärmning	4 487 836	3 820 184
Vatten	874 026	755 282
Sophämtning	634 328	492 083
Försäkringspremie	261 477	246 543
Tomträttsavgäld	2 399 881	2 217 350
Fastighetsavgift bostäder	557 739	534 628
Fastighetsskatt lokaler	273 800	273 800
Övriga fastighetskostnader	86 835	49 514
Kabel-tv/Bredband/IT	421 129	513 645
Förvaltningsarvode ekonomi	251 169	241 904
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	240	29 095
Panter och överlåtelser	118 746	63 712
Förvaltningsarvode teknik	248 840	332 621
Teknisk förvaltning utöver avtal	48 147	124 437
Juridiska åtgärder	56 257	108 653
Övriga externa tjänster	308 357	15 738
	<b>15 116 593</b>	<b>13 331 294</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	-	47 238
Lokaler	377 148	-
Gemensamma utrymmen	612	-
Tvättstuga	64 499	-
VA/Sanitet	44 610	76 378
Värme	73 330	-
Ventilation	22 454	-
El	-	57 928
Stambyte	114 361	-
Lås	77 654	-
Byggnad	10 441	-
Tak	42 096	-
Fönster	1 082	-
Port/entré	82 266	16 687
	<b>910 553</b>	<b>198 231</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>16 027 146</b>	<b>13 529 525</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Porto/Telefon mm	28 430	21 077
Konsultarvode	455 710	98 081
Besiktnings- och utredningskostnader	1 000	-
Revisionarvode	104 835	92 986
Bankkostnader	15 964	13 414
Kansliet/Fastighetshjälpen Lindgren AB	-	374 124
<b>Summa</b>	<b>605 939</b>	<b>599 682</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

**Medelantalet anställda**

Under året samt föregående år har föreningen inte haft några anställda.

**Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden:	365 328	332 161
Sociala kostnader	103 909	123 327
	<b>469 237</b>	<b>455 488</b>

**Not 7 Byggnader**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Byggnad vid årets ingång	5 385 600	5 385 600
-Byggnad omklassificering från ombyggnad till byggnad	59 155 189	-
-Ombyggnad	-	57 890 256
-Byggnad omklassificering från pågående ombyggnationer	11 551 415	1 134 184
-Markanläggning omklassificering från pågående ombyggnationer	1 449 699	-
-Utrangering	-2 568 783	-
	<b>74 973 120</b>	<b>64 410 040</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan:**

-Vid årets början	-36 051 628	-34 964 409
-Årets avskrivning på byggnad	-1 256 689	-1 087 219
-Årets avskrivning på markanläggning	-12 080	-
-Utrangering	2 568 783	-
	<b>-34 751 614</b>	<b>-36 051 628</b>

**Redovisat värde vid årets slut**

**40 221 506**      **28 358 412**

**Taxeringsvärde**

Byggnader	216 414 000	216 414 000
Mark	319 166 000	319 166 000
	<b>535 580 000</b>	<b>535 580 000</b>

Marken är upplåten med tomträtt.

**Not 8 Pågående ombyggnationer (tak, stambyte bottenplatta )**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	4 249 244	530 861
Årets anskaffning	9 580 366	4 852 567
Omklassificeringar till byggnad, se not 7	-11 469 610	-1 134 184
Omklassificeringar till markanläggning, se not 7	-1 449 699	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>910 301</b>	<b>4 249 244</b>

**Not 9 Inventarier och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	2 542 579	2 542 579
Utrangering	-153 386	-
	<b>2 389 193</b>	<b>2 542 579</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-2 383 123	-2 371 219
- Utrangering	153 386	-
-Årets avskrivning	-6 397	-11 904
	<b>-2 236 134</b>	<b>-2 383 123</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>153 059</b>	<b>159 456</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	-	4 240
Momsfordran	213 327	96 297
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	6 863 787	3 338 340
Övrigt	5 678	-
	<b>7 082 792</b>	<b>3 438 877</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
SEB	340 047	44 297
	<b>340 047</b>	<b>44 297</b>
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran, men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto)	6 863 787	3 338 340
<b>Summa SEB och avräkningskontot</b>	<b>7 203 834</b>	<b>3 382 637</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
SEB 25802691	2024-04-28	4,09%	-	1 946 100
SEB 33316380	2024-04-28	4,09%	-	2 313 000
SEB 35299912	2024-05-28	3,84%	-	1 500 000
SEB 40698256	2023-09-28	4,57%	-	2 000 000
SEB 40926143	2023-09-28	4,57%	-	2 000 000
SEB 41123877	2024-09-28	4,58%	10 000 000	10 000 000
SEB 44751577	2024-09-28	4,54%	-	4 942 500
SEB 47653800	2024-05-28	4,59%	5 759 100	-
SEB 47694086	2024-06-28	4,61%	9 000 000	-
SEB 47907446	2024-09-28	4,59%	5 000 000	-
SEB 47998492	2024-09-28	4,59%	8 712 500	-
			<b>38 471 600</b>	<b>24 701 600</b>
<b>Klassificering skulder till kreditinstitut:</b>				
Kortfristiga skulder			<u>38 471 600</u>	<u>24 701 600</u>
			<b>38 471 600</b>	<b>24 701 600</b>

Alla föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån klassificeras därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

### Övriga noter

#### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

#### Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>41 645 100</u>	<u>25 145 100</u>
	41 645 100	25 145 100
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>41 645 100</u></b>	<b><u>25 145 100</u></b>

##### Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

## Underskrifter

Det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Denis Nkangi  
Ordförande

Lena Häggqvist  
Styrelseledamot

Sofia Sjöo  
Styrelseledamot

Isabelle Hepsever  
Styrelseledamot

Sebastian Ailert  
Styrelseledamot

Fredrik Nordlund  
Styrelseledamot

Jonna Dagliden  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Marcus Vallas Jönsson  
Auktoriserad revisor

Cecilia Sobocki  
Föreningsvald revisor

Filippa Sundén  
Föreningsvald revisor





# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggas årsredovisningen.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Jonna Ebba Linnéa Dagliden Hunt

### Styrelseledamot

Serienummer: 19861228xxxx

IP: 178.251.xxx.xxx

2024-03-27 13:25:27 UTC



## SOFIA SJÖÖ

### Styrelseledamot

Serienummer: 19780830xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-03-27 13:53:48 UTC



## SEBASTIAN AILERT ANDERSSON

### Styrelseledamot

Serienummer: 19880416xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2024-03-27 14:08:23 UTC



## FREDRIK NORDLUND

### Styrelseledamot

Serienummer: 19891115xxxx

IP: 77.218.xxx.xxx

2024-03-27 14:10:28 UTC



## Isabelle Ayse Maria Hepsever

### Styrelseledamot

Serienummer: 19921006xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-03-27 14:12:07 UTC



## DENIS NKANGI

### Styrelseordförande

Serienummer: 19781001xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-03-27 14:21:55 UTC



Penneo dokumentnyckel: W6ZWZ-YZPKK-PAYA7-005IB-MHQC1-FAD8L

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## LENA MARIA HÄGGQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19570708xxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-03-27 18:11:54 UTC



## MARCUS JÖNSSON VALLAS

Revisor

Serienummer: 19900522xxxx

IP: 94.137.xxx.xxx

2024-03-27 18:22:00 UTC



## CECILIA SOBOCKI

Föreningsvald revisor

Serienummer: 19780812xxxx

IP: 178.251.xxx.xxx

2024-03-28 07:24:53 UTC



## FILIPPA KARIN KRISTINA SUNDÉN

Föreningsvald revisor

Serienummer: 19821216xxxx

IP: 62.20.xxx.xxx

2024-03-28 10:22:20 UTC



Penneo dokumentnyckel: W6ZWZ-YZPKK-PAYA7-005IB-MHQCI-FAD8L

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>