



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 19 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1928-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1934-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| LJUSET 1 | 1928 | Stockholm |
| LJUSET 2 | 1930 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929-1930 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1962

Föreningen har 261 bostadsrätter om totalt 9 764 kvm och 16 lokaler om 827 kvm. Byggnadernas totalyta är 10591 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------------|-----------------|
| Lars Jakob Svensson | Ordförande |
| Alexej Maslov | Styrelseledamot |
| Marie Kristina Barck | Styrelseledamot |
| Marie Thiebaut | Styrelseledamot |
| S E Wittberg Talamo | Styrelseledamot |
| Samare Jarf | Styrelseledamot |
| Tanja Selberg | Styrelseledamot |
| Thomas Berg | Styrelseledamot |
| Emma Stahre | Suppleant |

Maria Brand Suppleant
Tove Sjöberg Suppleant

Valberedning

Jannike Camitz
Hedda Nilsson Orviste
Claes-Åke Carlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av minst två ledamöter tillsammans

Revisorer

| | | |
|---------------|----------------------|------------------------|
| Frida Wilson | Auktoriserad revisor | Winthers Revisionsbyrå |
| Maria Viklund | Internrevisor | |
| Martin Camitz | Internrevisor | Suppleant |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2040.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Tvättstuga - Ommålning samt belysning
- 2022-2023** ● Hissrenovering - Totalrenovering av samtliga hissar
- 2022** ● OVK
Kanalrensning - Rensning för förbättrad ventilation
Fasadrenovering - Underhåll av fasad
- 2021** ● Ventilation tvättstuga
Fasadrenovering - Underhåll av fasad
- 2020** ● Stamspolning - Utfördes av Solna Högtrycksspolning
Energideklaration
- 2018-2020** ● Gårdsrenovering - Stor renovering av gårdens västra del. Ny utformning av innergård inklusive helt nytt gårdshus i kopparplåt. Utfördes av Marbit.
- 2017** ● OVK
Spolning av nedre stammar - Utfördes av Solna Högtrycksspolning
- 2015-2016** ● Utvidgat cykelrum - Cykelrummets yta utökades genom bergspräckning, målades och inreddes med nya ställ.
- 2011-2014** ● Fönsterrenovering - Alla ytterbågar renoveras och målas

- 2010-2012** ● Omläggning av tak - Taket, plåt och tegel, totalrenoverades och en ny takvärmeanläggning monterades.
- 2010-2011** ● Ombyggnad av vindslokal till lägenheter - Fastighetens dagis byggdes om till lägenheter som såldes som BRF-lägenheter.
- 2010** ● Ventilation - Kanalarbete utfördes under 2010
- 2002-2004** ● Trapphusrenovering - Utfördes av Alviks Måleri/Björkstads Måleri
- 1995-1996** ● Elstambyte - Utfördes av HSB-bygg
Rörstambyte - Utfördes av HSB-bygg

Planerade underhåll

- 2024** ● Injustering av värmesystem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett mindre lån har betalats av.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15%.

Övriga uppgifter

Hissrenovering samt modernisering av hissarna slutfördes under året.

Föreningen har renoverat outnyttjade lokaler och färdigställt ett kontorshotell för medlemmarna att hyra till självkostnadspris, t.ex. för att kunna arbeta hemifrån.

OVK har följts upp enligt planering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 344 st. Tillkommande medlemmar under året var 46 och avgående medlemmar under året var 38. Vid räkenskapsårets slut fanns det 352 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 25 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 10 428 341 | 8 921 154 | 9 052 825 | 8 779 388 |
| Resultat efter fin. poster | 985 591 | -246 453 | 310 555 | -44 773 |
| Soliditet (%) | 47 | 45 | 46 | 45 |
| Yttre fond | 11 479 196 | 10 346 637 | 9 220 504 | 8 903 785 |
| Taxeringsvärde | 467 000 000 | 467 000 000 | 336 400 000 | 336 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 750 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 68,1 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 2 656 | 2 709 | 2 735 | 2 757 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 2 423 | 2 471 | 2 495 | 2 514 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 263 | 155 | 208 | 200 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 61 | 70 | 53 | 43 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 233 | 206 | 180 | 163 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 33 | 28 | 25 | 25 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 327 | 304 | 258 | 231 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,31 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 3,54 | - | - | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 411 821 | - | - | 411 821 |
| Upplåtelseavgifter | 21 914 118 | - | - | 21 914 118 |
| Fond, yttre underhåll | 10 346 637 | -268 441 | 1 401 000 | 11 479 196 |
| Balanserat resultat | -8 062 201 | 21 988 | -1 401 000 | -9 441 213 |
| Årets resultat | -246 453 | 246 453 | 985 591 | 985 591 |
| Eget kapital | 24 363 922 | 0 | 985 591 | 25 349 513 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -8 040 212 |
| Årets resultat | 985 591 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -1 401 000 |
| Totalt | -8 455 622 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 165 831 |
| Balanseras i ny räkning | -8 289 791 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 10 428 341 | 9 219 404 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 204 605 | 8 972 |
| Summa rörelseintäkter | | 10 632 946 | 9 228 376 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -6 916 589 | -6 758 829 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -466 823 | -446 394 |
| Personalkostnader | 10 | -52 344 | -429 784 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 632 073 | -1 622 623 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 067 829 | -9 257 630 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 565 117 | -29 253 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 18 596 | 6 095 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -598 122 | -223 295 |
| Summa finansiella poster | | -579 526 | -217 200 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 985 591 | -246 453 |
| ÅRETS RESULTAT | | 985 591 | -246 453 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 20 | 48 049 861 | 48 469 646 |
| Pågående projekt | 13 | 47 495 | 62 851 |
| Maskiner och inventarier | 14 | 71 427 | 59 783 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 48 168 782 | 48 592 281 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 15 | 6 000 | 6 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 6 000 | 6 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 48 174 782 | 48 598 281 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 76 434 | 190 529 |
| Övriga fordringar | 16 | 5 164 958 | 4 352 016 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 373 926 | 366 560 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 5 615 318 | 4 909 105 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 220 156 | 55 434 |
| Summa kassa och bank | | 220 156 | 55 434 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 5 835 474 | 4 964 540 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 54 010 256 | 53 562 821 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 22 325 939 | 22 325 939 |
| Fond för yttre underhåll | | 11 479 196 | 10 346 637 |
| Summa bundet eget kapital | | 33 805 135 | 32 672 576 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -9 441 213 | -8 062 201 |
| Årets resultat | | 985 591 | -246 453 |
| Summa ansamlad förlust | | -8 455 622 | -8 308 654 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 25 349 513 | 24 363 922 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18, 20 | 7 275 000 | 14 283 475 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 275 000 | 14 283 475 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga kortfristiga skulder | | 690 533 | 761 725 |
| Skulder till kreditinstitut | 18, 20 | 18 384 479 | 11 886 004 |
| Leverantörsskulder | | 557 474 | 440 812 |
| Skatteskulder | | 112 441 | 75 088 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 1 640 815 | 1 751 794 |
| Summa kortfristiga skulder | | 21 385 742 | 14 915 423 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 54 010 256 | 53 562 821 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 565 117 | -29 253 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 632 073 | 1 622 623 |
| | 3 197 190 | 1 593 370 |
| Erhållen ränta | 18 596 | 6 095 |
| Erlagd ränta | -561 592 | -215 034 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 654 194 | 1 384 431 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 87 327 | -206 270 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -64 686 | 59 624 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 676 835 | 1 237 786 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -1 208 574 | -980 126 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 208 574 | -980 126 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -510 000 | -254 004 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -510 000 | -254 004 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 958 261 | 3 656 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 4 400 960 | 4 397 305 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 5 359 222 | 4 400 960 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ljuset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|-------------|
| Byggnad | 0,96 - 10 % |
| Maskiner och inventarier | 20 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 7 550 404 | 6 575 956 |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 2 411 366 | 2 356 300 |
| Hysesintäkter förråd | 45 824 | 52 347 |
| Hysesintäkter förråd, moms | 4 800 | 0 |
| Deb. fastighetsskatt, moms | 185 328 | 0 |
| Hyses- och avgiftsrabatt | 0 | -15 000 |
| El | -781 | 0 |
| Övriga serviceavgifter | 0 | 36 009 |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 166 025 | 165 250 |
| Dröjsmålsränta | 5 905 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 21 924 | 48 542 |
| Överlåtelseavgift | 33 823 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 3 723 | 0 |
| Summa | 10 428 341 | 9 219 404 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|--------------|
| Öres- och kronutjämning | 0 | 354 |
| Fakturerade kostnader | 149 273 | 0 |
| Elstöd | 61 279 | 0 |
| Övriga intäkter | -5 947 | 8 618 |
| Summa | 204 605 | 8 972 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 354 188 | 354 188 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 112 444 | 46 752 |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 125 035 | 99 644 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 16 006 | 10 094 |
| Städning enligt avtal | 327 355 | 323 233 |
| Städning utöver avtal | 42 879 | 40 654 |
| Hissbesiktning | 7 760 | 7 618 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 99 604 | 130 086 |
| Brandskydd | 15 266 | 1 081 |
| Gårdkostnader | 21 330 | 21 092 |
| Gemensamma utrymmen | 3 605 | 17 293 |
| Snöröjning/sandning | 109 561 | 68 275 |
| Serviceavtal | 24 070 | 26 775 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 38 188 | 34 178 |
| Fordon | 0 | 861 |
| Förbrukningsmaterial | 10 412 | 13 739 |
| Summa | 1 307 704 | 1 195 564 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Bostadsrättslägenheter | 0 | 2 869 |
| Hyseslokaler | 0 | 49 475 |
| Tvättstuga | 47 606 | 35 885 |
| Trapphus/port/entr | 2 982 | 5 305 |
| Sophantering/återvinning | 3 309 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 1 060 | 30 216 |
| Övernattn./gästlägenhet | 518 | 0 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0 | 40 534 |
| VVS | 43 667 | 48 082 |
| Värmeanläggning/undercentral | 9 016 | 3 881 |
| Ventilation | 94 347 | 3 014 |
| Elinstallationer | 14 046 | 33 368 |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 1 956 | 14 625 |
| Hissar | 39 112 | 37 969 |
| Fönster | 0 | 3 134 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 6 151 |
| Vattenskada | 27 411 | 59 341 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 44 237 | 775 |
| Summa | 329 267 | 374 623 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Lokaler | 0 | 55 000 |
| Tvättstuga | 37 500 | 0 |
| Entr/trapphus | 0 | 28 294 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 21 042 |
| Fönster | 128 331 | 157 954 |
| Summa | 165 831 | 262 290 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El | 644 713 | 738 441 |
| Uppvärmning | 2 040 465 | 1 820 870 |
| Gas | 428 990 | 359 118 |
| Vatten | 345 421 | 298 933 |
| Sophämtning/renhållning | 326 085 | 265 226 |
| Summa | 3 785 674 | 3 482 587 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 417 928 | 367 398 |
| Självrisk | 0 | 191 800 |
| Kabel-TV | 92 863 | 92 516 |
| Bredband | 162 593 | 151 034 |
| Fastighetsskatt | 654 729 | 641 016 |
| Summa | 1 328 113 | 1 443 764 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 0 | 4 753 |
| Tele- och datakommunikation | 29 914 | 7 742 |
| Juridiska åtgärder | 5 352 | 22 303 |
| Inkassokostnader | 0 | 2 998 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 31 246 | 31 369 |
| Styrelseomkostnader | 29 443 | 18 271 |
| Fritids och trivselkostnader | 16 593 | 9 383 |
| Föreningskostnader | 24 829 | 17 912 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 193 291 | 187 913 |
| Överlåtelsekostnad | 31 218 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 15 743 | 0 |
| Korttidsinventarier | 0 | 12 139 |
| Administration | 24 922 | 67 453 |
| Konsultkostnader | 41 812 | 53 086 |
| Bostadsrätterna Sverige | 22 460 | 11 070 |
| Summa | 466 823 | 446 394 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 44 191 | 320 000 |
| Revisionsarvode arvoderad | 0 | 5 000 |
| Övriga arvoden | 0 | 8 925 |
| Arbetsgivaravgifter | 8 153 | 95 859 |
| Summa | 52 344 | 429 784 |

Styrelsen fram till april 2023 samt sittande styrelsen fram till april 2024 har inte tagit ut hela den rörliga ersättningen efter arbetsinsats. Detta gör att styrelsearvodet i resultaträkningen skiljer sig kraftigt år mellan åren 2022 och 2023

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 597 684 | 223 286 |
| Dröjsmålsränta | 438 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 9 |
| Summa | 598 122 | 223 295 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 77 599 987 | 76 682 712 |
| Årets inköp | 1 180 267 | 917 275 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 78 780 254 | 77 599 987 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -29 130 340 | -27 567 757 |
| Årets avskrivning | -1 600 053 | -1 562 583 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -30 730 393 | -29 130 340 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 48 049 861 | 48 469 646 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>393 900</i> | <i>393 900</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 151 400 000 | 151 400 000 |
| Taxeringsvärde mark | 315 600 000 | 315 600 000 |
| Summa | 467 000 000 | 467 000 000 |

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början | 62 851 | 0 |
| Anskaffningar under året | 1 083 661 | 62 851 |
| Färdigställt under året | -1 099 017 | 0 |
| Vid årets slut | 47 495 | 62 851 |

| NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 774 550 | 774 550 |
| Inköp | 43 663 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 818 213 | 774 550 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -714 767 | -654 727 |
| Avskrivningar | -32 020 | -60 040 |
| Utgående avskrivning | -746 786 | -714 767 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 71 427 | 59 783 |

| NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Insats Bostadsrätterna | 6 000 | 6 000 |
| Summa | 6 000 | 6 000 |

| NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 25 892 | 1 831 |
| Klientmedel | 0 | 3 290 798 |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 0 | 4 677 |
| OBS-konto | 0 | -18 |
| Transaktionskonto | 4 070 892 | 0 |
| Borgo räntekonto | 1 068 174 | 1 054 728 |
| Summa | 5 164 958 | 4 352 016 |

| NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 94 553 | 137 536 |
| Förutbet försäkr premier | 212 060 | 205 870 |
| Förutbet kabel-TV | 23 320 | 23 154 |
| Förutbet bredband | 43 993 | 0 |
| Summa | 373 926 | 366 560 |

| NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Handelsbanken | Löst | - | 0 | 497 500 |
| Stadshypotek AB | 2025-01-30 | 0,70 % | 412 500 | 412 500 |
| Handelsbanken | 2024-02-02 | 4,95 % | 497 500 | 497 500 |
| Handelsbanken | 2026-01-30 | 3,61 % | 4 500 000 | 4 512 500 |
| Stadshypotek AB | 2024-01-30 | 0,66 % | 6 020 479 | 6 020 479 |
| Stadshypotek AB | 2025-01-30 | 0,70 % | 412 500 | 412 500 |
| Stadshypotek AB | 2025-01-30 | 0,70 % | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Handelsbanken | 2025-03-01 | 0,70 % | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Handelsbanken | 2024-06-30 | 0,84 % | 2 462 500 | 2 462 500 |
| Handelsbanken | 2024-03-01 | 4,70 % | 995 000 | 995 000 |
| Handelsbanken | 2024-12-01 | 3,68 % | 3 179 500 | 3 179 500 |
| Handelsbanken | 2024-03-01 | 4,70 % | 3 179 500 | 3 179 500 |
| Handelsbanken | 2024-03-01 | 4,70 % | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Summa | | | 25 659 479 | 26 169 479 |
| Varav kortfristig del | | | 18 384 479 | 11 886 004 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 409 479 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader | 80 184 | 67 600 |
| Uppl kostnad Städning entrepr | 29 066 | 24 757 |
| Uppl kostn el | 52 060 | 82 557 |
| Uppl kostnad Värme | 312 036 | 282 919 |
| Uppl kostn räntor | 62 854 | 26 324 |
| Uppl kostn vatten | 30 378 | 31 075 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 0 | 43 429 |
| Uppl kostnad arvoden | 138 358 | 236 784 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 40 908 | 74 398 |
| Förutbet hyror/avgifter | 894 971 | 881 951 |
| Summa | 1 640 815 | 1 751 794 |

| NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 36 892 000 | 36 892 000 |

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen kommer genomföra en injustering av värmesystemet under 2024 vilket förväntas medföra en effektivare värmefördelning i radiatorerna.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Alexej Maslov
Styrelseledamot

Lars Jakob Svensson
Ordförande

Marie Kristina Barck
Styrelseledamot

Marie Thiebaut
Styrelseledamot

S E Wittberg Talamo
Styrelseledamot

Samare Jarf
Styrelseledamot

Tanja Selberg
Styrelseledamot

Thomas Berg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Winthers Revisionsbyrå
Frida Wilson
Auktoriserad revisor

Maria Viklund
Internrevisor