ÅRSREDOVISNING I BRF MURAREN 1

715200-1090 (org nummer)

RÄKENSKAPSÅRET

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-13
Noter till resultaträkning	14-15
Noter till balansräkning	15-16
Övriga noter	17
Underskrifter	18

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Muraren nr 1 (org nummer 715200-1090) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

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 1957-08-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Irene Katzman	ledamot, ordförande
Jonas Berg	ledamot, vice ordförande
Jennifer Tuulasvirta	ledamot, sekreterare t o m 2023-05-22
Malin Isaksson	ledamot, sekreterare fr o m 2023-05-23
Mustafa Mohammed Ali	ledamot, kassör t o m 2023-05-22
Christoffer Skog	ledamot, kassör fr o m 2023-05-23
Troj Sternehall	ledamot, t o m 2023-05-22
Rebecka Öfverholm	ledamot
Anna Kvist	ledamot t o m 2023-05-22
Nazer Hamidi	suppleant t o m 2023-05-22, ledamot fr o m 2023-05-23
Vahid Sabaghi	suppleant fr o m 2023-05-23

Irene Katzman, Jonas Berg, Nazer Hamidi, Malin Isaksson samt Rebecka Öfverholm är valda till föreningsstämman 2024.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 ordinarie protokollförda sammanträden förutom de ärenden som sköts via den Whats-up-grupp som styrelsen har. Möten har dessutom hållits med Fastighetsägarna i Stockholm, med KONE, med Bravida samt med föreningens hyresgäst (Förskolan). Under verksamhetsåret har medlemmar i styrelsen deltagit i seminarier och kurser anordnade av Bostadsrätterna, Stockholm samt hos Fastighetsägarna. En sluten Facebook-grupp för bostadsrättsföreningens medlemmar är även styrelsens medlemmar medlemmar i.

Revisor

Anders Lundgren, Nexia Revision Stockholm

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:

Jennifer Tuulasvirta (sammankallande)
Anna Kvist
Troj Sternehäll

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-22. På stämman, som var en hybridstämma, deltog 30 medlemmar, varav 4 på länk samt 2 via fullmakter.

Föreningen hade vid årets slut 90 medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Muraren 3 i Solna stad, belägen på adressen Nybodagatan 7. Bostadsrättsföreningen bildades år 1958 och är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger marken. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, i försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Föreningen har kollektivt elavtal (förbrukningen mäts individuellt), kollektivt bredbandsavtal samt kollektivt TV-avtal.

Fastigheten ronderas och besiktigas veckovis av fastighetsskötare enligt avtal med Ingdahls Städ & Fastighets AB.

Följande avtal finns vid årets slut tecknade för att ombesörja skötseln av fastigheten;

Allmän fastighetsskötsel:	Ingdahls Städ & Fastighets AB
Brandskydd	Hald & Tesch Brand AB
TV	Tele 2
Internet	Bahnhof
Drift- o kontroll av värmesystemet:	Energisparkonsult AB
Ekonomisk förvaltning:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Entrémattan:	Ellis Textil Sverige AB
Hissarna:	KONE AB
Jouravtal:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård:	Stodona AB
Nyckelsystemet:	Servera Hosting
Sotning och OVK	Solna/Sundbybergs sotningsdistrikt, Solna ventilation AB
Takskötsel/snöskottning:	J Fristedts Takservice AB
Tidningsåtervinning:	Stena Recycling AB
Trädgårds- och vinterskötsel:	JRF Trädgårdsservice
Tömning av kartonger/grovsopor	Prezero

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 60 lägenheter har en lägenhet överlåtits till nya bostadsrättshavare under verksamhetsåret.

Föreningens totala yta är 5 066 kvm. Föreningen hyr ut en lokal om cirka 300 kvm. Föreningens nuvarande hyresman är: Förskolan Virvelvinden, Lisa och Ellie Förskolor AB, Box 150 50, 104 65 Stockholm.

P-platser och garage

På föreningens fastighet finns 23 parkeringsplatser och 5 garage, varav 2 garage används som cykelgarage och 2 parkeringsplatser hyrs av Förskolan.

Ekonomi

Föreningen har två lån i Swedbank och två lån i Handelsbanken på sammanlagt cirka 18 miljoner kronor. Fr o m 2014 har föreningen valt K 2-modellen som redovisningsmetod, innebärande bl a att investeringar direkt avskrivs och kommer att läggas på årets resultat. Detta medför att man behöver titta på föreningens ekonomiska flöde och årets resultat för att få en rättvis bild av föreningens ekonomi. Årets förlust kan till största delen hänföras till bytet av föreningens el-ledningar.

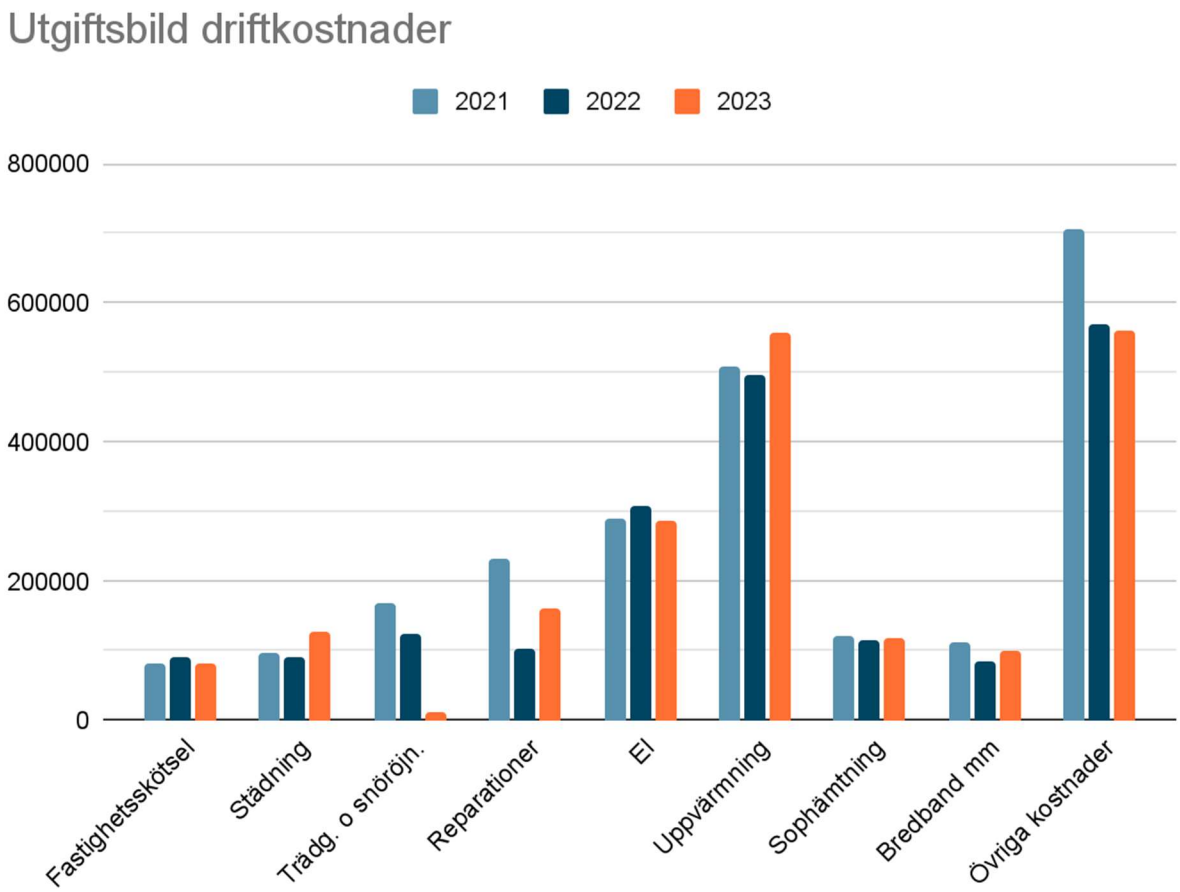
Avgifter och hyror

På grund av den inflation som ägt rum samt ökade kostnader för bl a el, vatten och värme höjdes avgifterna med 5% fr o m 1 januari 2024. Ytterligare höjning av årsavgifterna under verksamhetsåret 2024 kan inte uteslutas.

Hyran för lokalen är avtalsenligt indexreglerad. Justering sker varje år.

Medlemskap

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB samt Bostadsrätterna.



Murarbladet

Föreningen har ett medlemsblad, Murarbladet, som under 2023 kommit ut 6 gånger.

Hemsida

Föreningen har en hemsida www.brfmuraren1.

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder de senaste fem åren

År	Åtgärd
2023	1. Uppdateringen av föreningens skyddsrum avslutas 2. Avtal sluts med ny städfirma 3. Byte av föreningens elledningar och elcentral påbörjas 4. Avtal sluts med ny leverantör gällande porttelefonen 5. En trädgårdsgrupp bildades bestående av föreningsmedlemmar 6. Reparation av dörrarna till källaren, grovsoprummet och vinden utförda 7. Ett antal fasadsprickor åtgärdades 8. En extra amortering av banklånen på 200 000 kr gjordes i samband med omsättningen av en av föreningens banklån 9. Justering av elementen i vissa lägenheter genomfördes 10. Viss uppgradering av föreningens hissar har skett 11. Vår- och höststädning av föreningens utrymmen genomfördes

2022
1. Upphandling av ombyggnad av el-centralen och elledningarna påbörjas
2. Översyn av föreningens ordningsregler
3. Byggnadskonstruktör anlitas med anledning av alla ombyggnader som ägt/äger rum i föreningens lägenheter
4. Översyn av föreningens skyddsrum påbörjas
5. Kontrakt sluts med ny entreprenör för trädgårdsskötseln både sommar och vinter
6. Omsättning av en av föreningens lån
7. Cykelrensning i källaren genomförd
8. Upphandling av ny städfirma påbörjas
9. Vår- och höststädning av föreningens utrymmen genomförd
10. Arbetsgrupp bildat för att se över föreningens kostnader
11. Beställning av byte av pumpgropen har skett

2021
1. Serviceavtal slutet med Fastighetsägarna Service gällande service på maskinerna i tvättstugan
2. Byte av nyckelsystem till cykelgaragen
3. Påbörjad plantering av häck mot Nybodagatan
4. Målning av golvet i matkällaren
5. Föreningens ordningsregler har setts över
6. Extern besiktningsman besiktigade hissarna
7. Byte av samtliga radiatorventiler samt byte av vissa radiatorer
8. Ett antal vattenläckor åtgärdades
9. Installation av ytterligare 2 laddstolpar (4 laddplatser)
10. Målning av dörrarna i tvättstugan
11. 10-års garantibesiktning av fönstren samt åtgärdande av anmälda fel
12. Omsättning av förfallet lån samt byte av bank i samband med detta
13. Extra amortering med 200 000 kronor
14. Nya utemöbler till trädgården har köpts in
15. Byte av kullager i föreningens fläktar
16. Byte av elleverantör
17. Nya lampor med rörelsesensorer installerade i samtliga garage
18. Serviceavtal slutet gällande brandtillsyn av föreningens hus
19. Viss ombyggnad skedde i värmecentralen

2020
1. Målning av föreningens yttertak
2. Balkongbesiktning genomfördes
3. Rörelsebelysning är uppsatt vid framsidans cykelparkering
4. Två laddstolpar har installerats på två parkeringsplatser
5. Väggkontakten till varmmangeln i tvättstugan är utbytt
6. Utökad städning i entré o hissar till två gånger/vecka
7. Genomfört inventering av samtliga radiatorer och handdukstorkar
8. Föreningens ordningsregler har setts över
9. Installation av ny bredbandskontakt inför leverantörsbyte
10. Installation av tidsstyrning av entrédörren

2019
1. Genomgång av samtliga element för att undersöka rostangrepp
2. Ny energideklaration
3. Ny OVK genomfördes
4. Stamspolning genomförd
5. Radonmätning genomfördes
6. Vattenläcka från yttertaket har åtgärdats
7. Samtliga brandvarnare är utbytta
8. Ny fjärrvärmecentral har installerats och i samband med detta har 30 stycken givare installerats i utvalda lägenheter
9. Byte av trädgårdsmästare

Väsentliga händelser under år 2023

Gemensam vår- och höststädning av föreningens utemiljö genomfördes under verksamhetsåret. Ett av föreningens lån sattes om samtidigt som en extra amortering på 200 000 kr gjordes. Ny städfirma har upphandlats. Uppgraderingen av föreningens skyddsrum avslutades. Byte av föreningens elledningar och elcentral påbörjades. Föreningsmedlemmarna skapade en trädgårdsgrupp och en grupp för snöskottning.

Planerade framtida underhåll

Åtgärd	**Prel år**
• Stamspolning	2024
• Översyn av föreningens stadgar	2024
• Ny underhållsplan	2024
• Översyn av befintligt TV-avtal	2024
• Genomgång av samtliga fönster	2024
• Delvis omasfaltering av parkeringsytorna	2025
• Byte av ventilationstrummorna	2025
• OVK	2025
• Översyn av befintligt elavtal	2025
• Översyn av befintligt avtal gällande bredbandet	2025
• Renovering av fasaden	2028
• Renovering av balkongerna	2028
• Ny radonmätning	2028

Byte av utrustningen i tvättstugan sker vid behov

Övrigt

Styrelsen har ambitionen att underhålls- och förbättringsåtgärder ska ske på sådant sätt att vi i det längsta behåller karaktären av 50-tals hus och att det syns att vi är en välmående bostadsrättsförening. Arbeten och underhåll i fastigheten ska ske med material som är certifierat ur miljösynpunkt.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 644	3 443	3 410	3 407
Resultat efter fin. poster (tkr)	-894	579	-250	197
Soliditet (%)	-5	0,3	2,4	0,15

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm brf yta	570	543	543	543
Skuldsättning per kvm totalyta	3 264	3 338	3 374	3 448
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 504	3583	3622	3701
Räntekänslighet (%)	6	7	7	7
Energikostnad per kvm totalyta	171	160	159	151
Sparande per kvm totalyta	187	216	139	209
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	79	80	81	81

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp-låtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	738 000		662 860	-1 852 679	444 792	-7 027
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			418 410	-418 410		
Balanseras i ny räkning				444 792	-444 792	
Årets resultat					-894 380	-894 381
Belopp vid årets utgång	**738 000**	**-**	**1 081 270**	**-1 826 297**	**-894 380**	**-901 408**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-1 826 297
Årets resultat	-894 381
Totalt	**-2 720 678**
Avsättning till yttre fond	498 156
Uttag ur yttre fond	-1 258 059
Balanseras i ny räkning	-1 960 775
Summa	**-2 720 678**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	3 644 266	3 442 693
Övriga rörelseintäkter	*3*	790	750
Summa rörelseintäkter		3 645 056	3 443 443
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*4*	-3 270 322	-2 040 764
Övriga externa kostnader	*5*	-62 089	-57 152
Personalkostnader och arvoden	*6*	-114 036	-114 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-652 128	-652 144
Summa rörelsekostnader		-4 098 575	-2 864 202
Rörelseresultat		-453 519	579 241
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 391	2 508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 252	-136 957
Summa finansiella poster		-440 861	-134 449
Resultat efter finansiella poster		-894 380	444 792
Resultat före skatt		-894 380	444 792
Årets resultat		**-894 380**	**444 792**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	14 636 343	15 284 223
Inventarier, maskiner och installationer	*8*	12 785	17 033
Summa materiella anläggningstillgångar		14 649 128	15 301 256
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anlägningstillgångar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		14 651 128	15 303 256
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 050	13 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 844	72 922
Summa kortfristiga fordringar		123 894	86 246
Kassa och bank	*9*		
Kassa och bank		3 096 311	3 325 084
Summa kassa och bank		3 096 311	3 325 084
Summa omsättningstillgångar		3 220 205	3 411 330
SUMMA TILLGÅNGAR		17 871 333	18 714 586

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		738 000	738 000
Fond för yttre underhåll		1 081 270	662 860
Summa bundet eget kapital		1 819 270	1 400 860
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 826 297	-1 852 679
Årets resultat		-894 380	444 792
Summa fritt eget kapital		-2 720 677	-1 407 887
Summa eget kapital		-901 407	-7 027
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	*10*	10 250 000	3 750 000
Summa långfristiga skulder		10 250 000	3 750 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skulder	*10*	7 500 000	14 400 000
Leverantörsskulder		488 939	86 486
Skatteskulder		12 319	8 119
Övriga skulder		24 568	40 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		496 914	436 224
Summa kortfristiga skulder		8 522 740	14 971 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 871 333	18 714 586

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-453 520	579 241
Avskrivningar	652 128	652 144
Erlagd ränta och ränteintäkter	-440 860	-134 449
	-242 252	1 096 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-242 252**	**1 096 936**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	4 795
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-37 647	15 502
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	402 453	-121 655
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	48 673	96 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**171 227**	**1 091 712**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-400 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-400 000**	**-200 000**
Årets kassaflöde	**-228 773**	**891 712**
Likvida medel vid årets början	**3 325 084**	**2 433 372**
Likvida medel vid årets slut	**3 096 311**	**3 325 084**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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.

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 värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1,50%	(1,50%)
Balkonger	2,69%	(2,69%)
Stambyte	2,00%	(2,00%)
Belysning	5,00%	(5,00%)
Hissar	3,33%	(3,33%)
Ventilation	10,00%	(10,00%)
Markarbeten	5,00%	(5,00%)
Installationer	10,00%	(20,00%)
Renovering fönster	2,00%	(2,00%)
Markarbeten	6,50%	(6,50%)
Torktumlare	20,00%	(20,00%)
Tvättmaskin	20,00%	(20,00%)

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.

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 888 126	2 750 599
Hyror	747 991	676 303
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 159	15 622
El, momsfri	-	156
Öresdifferens	-10	13
	3 644 266	**3 442 693**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övrigt	790	750
Summa	**790**	**750**

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	97 178	101 991
Städning	127 138	90 712
Tillsyn, besiktning, kontroller	61 888	51 412
Trädgårdsskötsel	10 550	67 731
Snöröjning	-	55 307
Reparationer	160 202	101 731
El	288 002	309 720
Uppvärmning	557 785	495 319
Vatten	84 878	63 558
Sophämtning	118 168	114 559
Försäkringspremie	81 983	75 834
Fastighetsavgift bostäder	95 340	91 140
Fastighetsskatt lokaler	40 520	40 520
Övriga fastighetskostnader	30 475	44 381
Kabel-tv/Bredband/IT	98 478	85 548
Förvaltningsarvode ekonomi	135 142	128 162
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 837	6 238
Panter och överlåtelser	8 717	10 569
Juridiska åtgärder	-	1 040
Övriga externa tjänster	12 982	25 546
	2 012 263	1 961 018
Underhåll		
Planerat underhåll	179 499	-
Gemensamma utrymmen	20 663	10 789
Tvättstuga	23 438	-
El	848 222	51 569
Hissar	60 175	-
Stambyte	64 526	-
Fasader	51 500	-
Fönster	10 036	17 388
	1 258 059	79 746
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**3 270 322**	**2 040 764**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	15 530	7 677
Konsultarvode	9 659	14 000
Revisionarvode	36 900	35 475
Summa	**62 089**	**57 152**

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	90 000	90 000
Sociala kostnader	24 036	24 142
	114 036	**114 142**

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 165 464	7 165 464
-Ombyggnad	20 788 379	20 788 379
-Mark	399 900	399 900
-Markanläggning	394 460	394 460
	28 748 203	28 748 203
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 463 980	-12 816 100
-Årets avskrivning enligt plan	-647 880	-647 880
	-14 111 860	-13 463 980
Redovisat värde vid årets slut	**14 636 343**	**15 284 223**
Taxeringsvärde		
Byggnader	66 179 000	66 179 000
Mark	99 873 000	99 873 000
	166 052 000	166 052 000
Bostäder	162 000 000	162 000 000
Lokaler	4 052 000	4 052 000
	166 052 000	166 052 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	817 604	817 604
	817 604	817 604
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-800 571	-796 307
-Årets avskrivning enligt plan	-4 248	-4 264
	-804 819	-800 571
Redovisat värde vid årets slut	**12 785**	**17 033**

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	488	387
Handelsbanken	537 115	534 615
Swedbank	5 181	5 181
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 553 527	2 784 901
Summa	**3 096 311**	**3 325 084**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31		Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-02	4,69%	4 500 000	-200 000	4 700 000
Swedbank	2025-04-25	1,07%	3 750 000		3 750 000
Swedbank	2024-04-25	4,55%	3 000 000		3 000 000
Stadshypotek	2025-06-30	4,54%	6 500 000	-200 000	6 700 000
Swedbank			**17 750 000**		**18 150 000**

Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristiga skulder	7 500 000	3 200 000
Långfristiga skulder	10 250 000	15 150 000
	17 750 000	**18 350 000**

Flera av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen, därför kvalificeras de lån som kortfristig del av långfristiga skulder.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	23 200 000	23 200 000
Summa ställda säkerheter	**23 200 000**	**23 200 000**

Not 12 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2024-

Irene Katzman
Ordförande

Jonas Berg
Ledamot

Rebecka Öfverholm
Ledamot

Nazer Hamidi
Ledamot

Christoffer Skog
Ledamot

Malin Isaksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Anders Lundgren
Auktoriserad 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 resultatet 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. Avskrivingar 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 eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* 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 biläggs årsredovisningen.