



# Välkommen till årsredovisningen för Brf FORMEN 1

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 1919-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-31 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Formen 1	1919	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 4 388 kvm och 6 lokaler om 422 kvm. Byggnadernas totalyta är 4810 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jens Christer Haneklint	Ordförande
Carl-Johan Lye	Styrelseledamot
Åsa Marianne Moum	Styrelseledamot
August Raiend	Styrelseledamot
Erik Sandin	Styrelseledamot
Malin Allard	Styrelseledamot

### Valberedning

Pehr Amrén

Therese Janering

### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter

## Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB  
Fredrik Robelius Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering innergård  
Trapphus, renovering - Väggar och tak.  
Installation ny elcentral  
Nytt pentry hos ACNE
- 2021** ● Re-lining 6 st stammar  
Ny mangel tvättstuga  
Injektering av källare hos ACNE
- 2020** ● Re-lining 2 st stammar
- 2019** ● Re-lining 2st stammar
- 2018** ● Nytt porttelefonsystem
- 2017** ● Ny bastu, dusch och toalett  
Re-lining av 6st köksstammar  
Installation säkerhetsdörrar klass 4 till samtliga lgh  
Renovering Gym  
Nya källarförråd
- 2016-2017** ● Renovering fönster
- 2016** ● Avloppstammar har relinats från våning 4 och upp på vinden
- 2014-2015** ● Byte av stammar för kallvatten i källare
- 2014** ● Belysning på gården  
Ommålning av dörrar på gården  
Nya strömbrytare i trapphus
- 2013-2014** ● Reparation tak  
Nya skyltar porttelefoner
- 2013** ● Automatisk dörrstängare mot gården

- 2013** ● Avloppsstam en lgh Karlbersvägen 45 samt plan 4 Birkagatan 34
- 2012-2013** ● Målning av tak förutom tornen  
Bättre belysning källare
- 2012** ● Tätning av ventiler i källare
- 2011** ● Hyreslokal - Lagerlokal total renov, generellt byte av elkablar, värme och VVS  
Trappautomat  
Rökkanaler
- 2010** ● Ny fjärr-värmecentral  
Nytt torkaggregat tvättstuga
- 2009-2010** ● Trappräckespinnar K45 B34 T51
- 2009** ● Gym Löpband / cyklar  
Extra tvätt / torkmaskin
- 2007-2008** ● Tvättstuga, nya maskiner
- 2005-2006** ● Nya balkonger - Klara sommaren 2006.
- 2004-2006** ● Omputsning av fasad - Ytter-, innerfasad. Klart sommaren 2006.  
Fönstermålning, utsida - I samband med fasadrenovering.
- 2001-2002** ● Rörstambyte - WC stammar. Köksstammar från 1985.
- 2000-2005** ● Elstambyte - Alla gamla utbytta successivt.
- 1999-2000** ● Trapphus, renovering - Väggar och tak.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 020 043	2 595 286	2 442 068	2 417 499
Resultat efter fin. poster	-4 784 048	-3 860 942	-2 241 452	-577 214
Soliditet (%)	79	82	82	64
Yttre fond	526 920	526 920	541 572	618 789
Taxeringsvärde	175 640 000	175 640 000	147 955 000	147 955 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	395	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 398	1 657	1 657	5 535
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 275	1 488	1 488	4 968
Sparande per kvm totalyta, kr	156	27	16	38
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	23	12	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	135	142	129
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	20	19	15
Energikostnad per kvm totalyta, kr	173	178	173	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,67	0,95	-	-
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.

## Upplysning vid förlust

Vi har i enligt vår plan valt att investera delar intäkten från försäljningen av föreningens råvind i 5st nya hissar, nytt tak med takvärmeanläggning, ny elcentral, renovering av samtliga entréer samt bygga om innergården.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	321 138	-	-	321 138
Upplåtelseavgifter	52 129 592	-	-	52 129 592
Fond, yttre underhåll	526 920	-526 920	526 920	526 920
Balkongfond	62 133	-	3 744	65 877
Balanserat resultat	-17 651 456	-3 334 022	-526 920	-21 512 399
Årets resultat	-3 860 942	3 860 942	-4 784 048	-4 784 048
<b>Eget kapital</b>	<b>31 527 384</b>	<b>0</b>	<b>-4 780 304</b>	<b>26 747 079</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 985 479
Årets resultat	-4 784 048
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-526 920
<b>Totalt</b>	<b>-26 296 446</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	526 920
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-25 769 526</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 020 043	2 595 286
Övriga rörelseintäkter	3	67 399	21 700
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 087 442</b>	<b>2 616 986</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 831 851	-5 293 985
Övriga externa kostnader	9	-253 922	-630 865
Personalkostnader	10	-139 181	-172 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-440 364	-327 003
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 665 318</b>	<b>-6 424 536</b>
		<b>-4 577 876</b>	<b>-3 807 550</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 978	4 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-225 150	-58 185
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-206 172</b>	<b>-53 392</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 784 048</b>	<b>-3 860 942</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 784 048</b>	<b>-3 860 942</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	24 700 597	25 140 961
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 700 597</b>	<b>25 140 961</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar		4 100 000	4 100 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 103 500</b>	<b>4 103 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>28 804 097</b>	<b>29 244 461</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		155 192	23 592
Övriga fordringar	14	5 029 641	9 039 496
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 184 833</b>	<b>9 063 088</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 184 833</b>	<b>9 063 088</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 988 930</b>	<b>38 307 548</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 450 730	52 450 730
Fond för yttre underhåll		526 920	526 920
Balkongfond		65 877	62 133
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 043 527</b>	<b>53 039 783</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-21 512 399	-17 651 456
Årets resultat		-4 784 048	-3 860 942
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-26 296 447</b>	<b>-21 512 399</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 747 079</b>	<b>31 527 384</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	6 132 260	6 132 260
Leverantörsskulder		558 023	142 430
Skatteskulder		19 720	9 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	531 848	495 541
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 241 851</b>	<b>6 780 165</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 988 930</b>	<b>38 307 548</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 577 876</b>	<b>-3 807 550</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	440 364	327 003
	<b>-4 137 512</b>	<b>-3 480 547</b>
Erhållen ränta	18 978	4 793
Erlagd ränta	-223 054	-54 662
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4 341 588</b>	<b>-3 530 417</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-132 404	-6 583
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	459 590	-1 126 813
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 014 402</b>	<b>-4 663 813</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-7 016 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-7 016 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	3 744	-626 088
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>3 744</b>	<b>-626 088</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-4 010 658</b>	<b>-12 305 901</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 998 857</b>	<b>21 304 758</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 988 198</b>	<b>8 998 857</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf FORMEN 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, fondavsättningar, 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	1,5 %
---------	-------

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	1 679 582	1 494 919
Årsavgifter - bortfall	-14 190	-52 978
Hysesintäkter lokaler	1 165 630	1 076 669
Hysesintäkter förråd	11 750	0
Deb. fastighetskatt	94 387	0
Hyror reklamplats/antennplats	19 707	17 777
Intäkter kabel-TV	50 266	47 902
Dröjsmålsränta	151	0
Pantsättningsavgift	6 300	11 109
Överlåtelseavgift	6 460	0
Öres- och kronutjämning	0	-112
<b>Summa</b>	<b>3 020 043</b>	<b>2 595 286</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	15 615	0
Övriga intäkter	28 784	-4 750
Försäkringsersättning	0	26 450
Återbäring försäkringsbolag	23 000	0
<b>Summa</b>	<b>67 399</b>	<b>21 700</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 062
Städning enligt avtal	71 476	48 404
Städning utöver avtal	0	2 188
Sotning	0	31 430
Hissbesiktning	8 125	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	23 750
Gårdkostnader	0	298
Gemensamma utrymmen	0	13 750
Snöröjning/sandning	20 169	25 000
Serviceavtal	13 750	0
Förbrukningsmaterial	0	34 509
<b>Summa</b>	<b>113 520</b>	<b>180 391</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	18 719
Hyseslokaler	21 214	0
Tvättstuga	7 639	12 864
Trapphus/port/entr	26 605	31 874
Dörrar och lås/porttele	68 847	57 306
Övriga gemensamma utrymmen	14 264	7 678
VVS	23 222	61 803
Ventilation	6 652	0
Elinstallationer	3 838	7 688
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	26 907
Hissar	16 178	9 448
Tak	6 375	0
Skador/klotter/skadegörelse	750	10 758
<b>Summa</b>	<b>195 584</b>	<b>245 045</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	219 248	0
Lokaler	205 600	468 438
Entr/trapphus	1 220 295	85 280
Källare	0	2 451
Sophantering/återvinning	197 198	0
Gemensamma utrymmen	55 440	0
VVS	96 150	0
Värmeanläggning	234 375	0
Ventilation	121 175	0
Elinstallationer	336 873	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	86 365
Tak	52 500	3 003 250
Mark/gård/utemiljö	2 409 518	0
<b>Summa</b>	<b>5 148 372</b>	<b>3 645 784</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	74 923	95 765
Uppvärmning	657 081	555 804
Vatten	101 421	81 126
Sophämtning/renhållning	139 821	109 849
Grovsopor	0	6 918
<b>Summa</b>	<b>973 246</b>	<b>849 462</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	88 923	81 488
Kabel-TV	128 049	120 844
Bredband	3 540	140
Fastighetsskatt	180 617	170 831
<b>Summa</b>	<b>401 129</b>	<b>373 303</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	625
Tele- och datakommunikation	3 147	4 005
Inkassokostnader	1 555	1 061
Revisionsarvoden extern revisor	20 125	17 500
Styrelseomkostnader	7 180	6 200
Fritids och trivselkostnader	0	1 036
Föreningskostnader	0	3 369
Förvaltningsarvode enl avtal	110 108	107 033
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	10 717	0
Korttidsinventarier	0	25 228
Administration	2 212	20 529
Konsultkostnader	78 101	432 737
Bostadsrätterna Sverige	6 380	6 380
Föreningsavgifter	5 730	5 162
<b>Summa</b>	<b>253 922</b>	<b>630 865</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	108 528	144 200
SPP/tjänstepension/FORA	0	60
Arbetsgivaravgifter	30 653	28 424
<b>Summa</b>	<b>139 181</b>	<b>172 684</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	225 150	58 185
<b>Summa</b>	<b>225 150</b>	<b>58 185</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	31 328 296	16 212 296
Årets inköp	0	15 116 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>31 328 296</b>	<b>31 328 296</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 187 335	-5 860 332
Årets avskrivning	-440 364	-327 003
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 627 699</b>	<b>-6 187 335</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>24 700 597</b>	<b>25 140 961</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>786 000</i>	<i>786 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	124 640 000	124 640 000
<b>Summa</b>	<b>175 640 000</b>	<b>175 640 000</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	41 443	40 639
Klientmedel	0	7 944 129
Transaktionskonto	3 920 025	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>5 029 641</b>	<b>9 039 496</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SEB	2024-04-28	4,63 %	3 412 500	3 412 500
SEB	2024-06-28	4,68 %	719 760	719 760
SEB	2024-11-28	4,87 %	2 000 000	2 000 000
<b>Summa</b>			<b>6 132 260</b>	<b>6 132 260</b>
Varav kortfristig del			6 132 260	6 132 260

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 132 260 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	1 000	1 000
Uppl kostn räntor	5 879	3 783
Uppl kostnad arvoden	114 600	104 802
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 007	32 929
Förutbet hyror/avgifter	374 362	353 027
<b>Summa</b>	<b>531 848</b>	<b>495 541</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	21 196 700	21 196 700

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

August Raiend  
Styrelseledamot

---

Carl-Johan Lye  
Styrelseledamot

---

Erik Sandin  
Styrelseledamot

---

Jens Christer Haneklint  
Ordförande

---

Malin Allard  
Styrelseledamot

---

Åsa Marianne Moum  
Styrelseledamot

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

---

Carina Toresson  
Revisor

---

Fredrik Robelius  
Internrevisor