

Årsredovisning för  
**Brf Fröet 2 i Solna**

716402-8693

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



**Innehållsförteckning:**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Kassaflödesanalys	17
Noter	18
Noter till resultaträkning	19
Noter till balansräkning	22
Övriga noter	23
Underskrifter	24

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening som enligt sina stadgar har till ändamål att i föreningens hus, och till medlemmar, upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan begränsning i tid. Syftet med bostadsrätt är att genom samverkan skapa ett fördelaktigt boende såväl ekonomiskt som praktiskt.

### Allmänt om verksamheten

Styrelsens huvudsakliga ansvarsområden omfattar bland annat att planera och genomföra underhåll och förvaltning av fastigheten, samt föreningens drift. Genom årsavgifterna ska medlemmarna finansiera löpande drift och årligt underhåll, räntor till kreditinstitut och lån samt spara för framtida underhåll. Styrelsen utarbetar årligen en budget som utgör grunden för dessa beräkningar. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2050. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas efter föreningens underhållsplan. Eventuella kommande underhållsbehov kan kräva nya lån. Föreningen följer självkostnadsprincipen och resultatet kan variera från år till år beroende på olika åtgärder.

För att lyckas med dessa uppgifter krävs att styrelsen arbetar strukturerat och målinriktat, med medlemmarnas bästa i åtanke. Det innebär att styrelsen måste ha god kunskap om ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, samt lagar och regler som styr bostadsrättsföreningar. En effektiv styrelse bidrar till en stabil och trivsamt boendemiljö, vilket gynnar alla medlemmar i föreningen.

### Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades hos Patent- och registreringsverket (PRV) den 30 januari 1987. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 11 november 2003.

Reviderade stadgar, som fastställdes av föreningsstämman 2022, registrerades den 19 juli 2022 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

### Styrelsen

Anne Marie Lips	Ledamot, ordförande	
Christina Gustavsson	Ledamot, vice ordförande	
Alexander Zhou	Ledamot, sekreterare	
Lars Wedin	Ledamot, kassör	Avgick 2023-04-25
Johan Eklund	Ledamot, kassör	
David Hübinette	Ledamot	
Pierre Gelter	Ledamot	Avflyttad hösten 2023
Pehr Andersson	Ledamot	Tillträde 2023-04-25

Föreningen har tecknats av styrelsen eller genom två i förening av ordförande och vice ordförande.

Styrelsen har genomfört tolv (12) protokollförda möten fr.o.m. 2023-01-01 t.o.m. 2023-12-31.

### **Revisorer**

Börje Krafft                      Ordinarie, Extern, Auktoriserad revisor, Add & Subtract

### **Valberedning**

Bertil Hansson                  Sammankallande  
Gabriele Bergnor  
Mia Simm

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 25 april 2023.

## Föreningens fastigheter

### Fastighetsbeteckning

Föreningens fastigheter byggdes åren 1983-1985 i Solna Stad. Föreningen förvärvade 2003 fastigheterna Fröet 2, Fröet 3, Fröet 7 och Fröet 8 i Solna Stad (Carl Malmstens väg 2, 4, 6, 8, 10, 12 och 14).

Under verksamhetsåret 2004 reglerades samtliga fastigheter in under en fastighet, Fröet 3.

### Servitut och gemensamhetsanläggning

Fastigheten Fröet 3 är belastad av nedanstående rättigheter:

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp
Vägar för gångtrafik	Last Förman	Avtalsservitut Solna Bergshamra 3:1
Tunnel	Last Förman Beskrivning:	Officialservitut Solna Bergshamra 3:1 Rätt att behålla och underhålla tunnel för ledning
Utfart	Last Förman Beskrivning:	Officialservitut Fröet 9 Rätt att använda befintlig väg (CMv) för utfart
Vattenledning	Last Förman Beskrivning:	Officialservitut Fröet 9 Rätt att inom området behålla, underhålla och förnya befintliga ledningar för värme (fjärrvärme) och varmvatten (tappvarmvatten)
Vatten och avlopp	Last Förman	Ledningsrätt Ledningshavare: Solna Vatten AB
Undercentral	Last Förman Beskrivning:	Gemensamhetsanläggning Fröet 9 Belägen i källaren CMv 14

### Byggnader och tomtyta

Föreningens fastighet består utav sex bostadshus i 6 - 7 våningar samt ett låghus med lokal (förskola). Vissa hus har souterrängplan/källare. Trapphus med hiss finns i varje bostadshus.

Till föreningen hör tomtyta på cirka 17 664 m<sup>2</sup>, som inkluderar Carl Malmstens väg med tillhörande 153 parkeringsplatser. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 354 m<sup>2</sup>, varav 14 766 m<sup>2</sup> utgör boyta och 588 m<sup>2</sup> utgör lokalyta. Tabellen nedan redovisar fördelningen av ytorna.

Fastighet	Adress	Boarea (m <sup>2</sup> )	Lokalarea (m <sup>2</sup> )	Tomtarea (m <sup>2</sup> )
Fröet 3	Carl Malmstens Väg 2-14	14 766	588	8 502
	Tomtmark, gata, p-platser			9 162
	Summa	14 766	588	17 664

Uppvärmningen sker via fjärrvärme som levereras av Norrenergi.

Föreningens fastigheter har energideklarerats enligt de nya reglerna för byggnaders energiprestanda. Samtliga fastigheter uppnådde energiklass "D". Energideklarationen är giltig till 2029-02-12.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Brandkontoret. Som tilläggförsäkring ingår en styrelseansvarsförsäkring. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 178 lägenheter med bostadsrätt och tio (10) lägenheter med hyresrätt samt två (2) lokaler med hyresrätt.

En lägenhet, 1 rum och pentry, uthyrs som gästlägenhet till föreningens boende. En lokal (52 m<sup>2</sup>) uthyrs som samlingslokal, även den till föreningens boende.

Lägenheterna fördelas enligt nedanstående tabell:

Lägenhet	Antal	Storlek (m <sup>2</sup> )	Notering
1 rum och pentry	2	26	1 st. används som gästlägenhet
2 rum och kök	2	53	
2 rum och kök	34	64	*
2 rum och kök	37	70	
3 rum och kök	1	80	
3 rum och kök	38	81	
3 rum och kök	35	84	*
4 rum och kök	39	96	
Summa	188		

\* 1 st. 2 rok och 1 st. 3 rok används som en lägenhet om 148 m<sup>2</sup>

De lägenheter föreningen upplåter med hyresrätt fördelas enligt nedan:

Hyresrätter	Antal	Storlek (m <sup>2</sup> )	Notering
2 rum och kök	2	64	
2 rum och kök	1	70	
3 rum och kök	2	81	*
3 rum och kök	3	84	
4 rum och kök	2	96	
Summa:	10		

\* 1 st. upplåtits med bostadsrätt under februari 2024, dvs. efter utgången av räkenskapsåret,

Fördelning i boendeyta (m<sup>2</sup>) mellan bostadsrätter och hyresrätter:

Bostadsrätter	13 962
Hyresrätter	804
Summa boendeyta:	14 766

De lokaler föreningen upplåter med hyresrätt fördelas enligt nedan:

Verksamhet	Adress	Yta (m <sup>2</sup> )
Restaurang	Carl Malmstens väg 6	48
Förskola	Carl Malmstens väg 10	540
Summa yta:		588

## Medlemmar

Antalet medlemmar per 2023-01-01 var 262 och per 2023-12-31 258.

Av föreningens 178 bostadsrättslägenheter har under året fem (5) lägenheter överlåtits och föreningen har upplåtit en (1) lägenhet. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

## Kommunikation

Styrelsen har löpande informerat de boende via:

- Informationsblad publicerade på elektronisk anslagstavla i entréerna
- Extra informationsblad i boendes brevlåda vid extraordinära behov
- Föreningens hemsida [www.froet2.se](http://www.froet2.se)
- SMS- och prenumerationstjänst
- Föreningsdagen

För kontakt med styrelsen har de boende haft tillgång till:

- Mejladress ([info@froet2.se](mailto:info@froet2.se))
- Telefon 073 714 85 05
- Brevlåda vid föreningens kontor Carl Malmstens väg 14 n.b.

En föreningsdag anordnades i samlingslokalen den 10 september av styrelsen, husvärdar och flera funktionärer. Under dagen genomfördes visning av undercentralen, elcentral, hissmaskinrum, skyddsrum och gästlägenheten. Information om ekonomi och sophantering gavs i samlingslokalen och valberedningen informerade om sin verksamhet.

En husvärd finns utsedd i varje hus och varje husvärd har en trivselbudget.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm AB
Fastighetsskötsel & SBA* rondering	Cura Center AB
Avlopp och spolning	Rugab
Hisskötsel	Hissgruppen
Bredbands-TV och internet	Ownit
Passér- och bokningssystem	CLS / Wisehouse
Trädgårdsskötsel	Hortum
Städning	KEAB Gruppen AB
Snöröjning	Hortum
Parkeringsbevakning	Nordic Level Group
Serviceavtal för tvättmaskiner	Electrolux
Serviceavtal för värmetrygg	Norrenergi

\* SBA: systematiskt brandskyddsarbete

## Underhåll, reparationer och förbättringsarbeten

Under 2023 genomfördes följande planerade underhåll, reparationer och förbättringsarbeten:

Passersystem:

- Uppgradering och byte av UPS för batteri back-up till kraftigare modell för längre reservkraft
- Ombyggnad av passersystemet för stabilare tillgång till gästlägenheten och tvättstugan i CmV8

Hissar:

- Montering av tröskelskägg i samtliga hissar
- Framtagning av nytt skötselavtal samt upphandling av ny leverantör för hisskötsel
- Utredning och ombyggnad av samtliga nödtelefoner från fast telefoni till 4G modem

El och belysning:

- Byte av reläer för belysningar i samtliga fastigheter
- Byte av äldre ljusrörs-armaturer på vindarna
- Utbyte av samtliga elmätare till modernare modell
- Utbyte av samtliga äldre lysrör (ca 300 st) enligt nya krav från EU direktiv, klart under Q1 2024.

Ventilation:

- Injustering och rengöring av ventilationen i samtliga lägenheter och lokaler
- OVK med godkänt resultat för samtliga bostadslägenheter och lokaler

Fönster:

- Kittning av samtliga fönster hos hyresgäster och hos förskolan

Trädgård:

- Renovering av trädgården och beskärning av träd
- Nyanläggning av uteplats vid CMV2

Samlingslokalen:

- Renovering av fuktskada pga felaktigt byggd diskbank och diskho

Laddplatser för elbil:

- Utredning och upphandling av elanslutning för laddplatser för elbil

Kommunikation och information:

- Lansering av ny hemsida för föreningen
- Införande av sms-tjänst (störningsinformation) och prenumerationstjänst (informationsblad) för boende

Förberedelser för nya lagkrav:

- Senast den 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling av förpackningar vara infört. Styrelsen har inlett dialog med Solna Stads exploateringsenhet för att bygga om och använda den gamla sophagen (utanför CMV 8) för ändamålet.

## Planerat underhåll, reparationer och förbättringsarbeten under 2024

Passersystem:

- Utbyte av samtliga porttelefoner med anledning av förändringar i mobilnäten. Genomfört Q1 2024.

Fönster:

- Besiktning av oberoende besiktningsman. (Inplanerad åtgärd från besiktning 2019) Genomförd Q1 2024.

Avloppsstammar:

- Stamspolning av fastigheternas avloppsstammar. Genomfördes under Q1 2024 och inkluderade samtliga lägenheter och lokaler.
- Besiktning av avloppsstammarnas status (genom filmning) Genomförd Q1 2024.

Ventilation:

- Åtgärd av fel som upptäcktes i samband med injustering och rengöring av ventilation 2023. Avser föreningens lokaler som förskola, undercentral etc. Genomfört Q1 2024.

Skyddsrum:

- Utbyte av belysningsarmatur i skyddsrum inklusive fästen (genomfört Q1 2024)
- Uppdatering och utökning av utrustning
- Upprättande av krisplan som säkerställer att skyddsrummen kan iordningsställas inom 48 timmar

Byggnader:

- Reparation av skador i tegelsocklar runt husen (planerat till Q2-Q3 2024)
- Reparation av fuktskador vid husens källargrunder i norr- och österläge (planerat till Q2-Q3 2024)

Laddplatser för elbil:

- Uppsägning av p-plats-avtal, omflyttning och utfärdande av nya p-plats-avtal (beräknat klart Q2 2024)
- Anläggning av elanslutning samt anläggning av laddboxar (planerat till Q2-Q3 2024)

### Summering av underhåll, reparationer och förbättringsarbeten genom åren

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbesiktning	2024	Besiktning genomförd av oberoende part
Stamspolning av samtliga avloppsstammar	2024	Inklusive filmning av stammarna
Byte av samtliga porttelefoner	2024	Med anledning av förändringar i mobilnäten
OVK	2023	Inklusive efterföljande åtgärder. Godkänd för samtliga lägenheter och lokaler.
Nyanläggning av uteplats, CMv2	2023	
Kittning av fönster	2023	Samtliga hyreslägenheter samt förskolan
Byte av samtliga äldre lysrör	2023-2024	Nya krav enligt EU-direktiv
Byte av samtliga elmätare	2023	
Byte av ljusrörs-armaturer på vindar	2023	Avser äldre armaturer
Ombyggnad av hissarnas nödtelefoner	2023	Byte från fast telefoni till 4G
Ombyggnad av passersystem CMv 8	2023	För stabilare tillgång till gästlägenhet och tvättstuga
Uppgradering av passersystemets UPS i samtliga hus	2023	Samt kraftigare batteri för längre reservdrift
Renovering av trädgården	2022-2023	
Införande av ärendehanteringssystem	2021-2023	Upphandling och implementering av VisionFlow
Nyanläggning av sittgrupper	2022	
Besiktning av samtliga hyresrätter	2022	
Termografering av fjärrvärmekulvert	2022	Genomfört av oberoende part
Besiktning av tak	2022	Besiktning genomförd av oberoende part



Underhåll av tak	2020-2022	Tätning av tak
Renovering av duschrummet CMv8	2022	Fuktskador i pausrummet CMv8
Byte av inkommande kallvattenledning CMv 8	2022	Som åtgärd av en vattenläcka i CMv 8
Byte och injustering av stamventiler	2021-2022	Först i samtliga hus, därefter i förskolan och närliggande lokaler
OVK för lokaler	2022	Förskolan och restaurangen
Slamsugning av samtliga brunnar	2022	
Installation av nödbelysning i alla hus	2022	
Renovering och justering av dörrar för utgång till tak	2021	Samtliga hus
Bredband	2021	Uppgradering av nät och fiber och nya switchar, nytt avtal med Ownit
Renoveringar av samtliga befintliga parkbänkar och bord	2021	
Ny belysning på samtliga kallvindar	2021	Komplettering av befintlig belysning
Asfaltering av delar av CMV och brandgata	2021	
Införande av nytt system och processer för Systematiskt brandskyddsarbete	2021	
Installation av fettavskiljare i restaurangen	2021	Enligt krav från Solna stad
Installation av nya brandluckor	2020	Samtliga hus
Radonmätning (Lägenheter)	2020	Med godkänt resultat
OVK	2020	
OVK för lokaler	2019	Förskolan och restaurangen
Anläggning av nya rabatter	2019	Mellan CMv 6 och CMv8
Fasadtvätt	2019	Samtliga hus
Radonmätning (Förskolan)	2019	Med godkänt resultat
Införande av digitalt passersystem	2018-2019	Först entréer till husen, därefter för tvättstugorna, gästlägenheten och samlingslokalen.
Fönsterbesiktning	2018	Besiktning av oberoende part
Energideklaration genomförd Energiklass D	2019	
Utbyte av torkskåp till energieffektiva modeller	2018	
Beskärning av träd och gallring av buskar	2018	
Ombyggnad av förskolans ventilationssystem samt nya fläktar	2018	
Omfattande ombyggnad av fastighetsventilation samt fläktbyte	2015-2017	Från CMv 2 till CMv 14, två hus per år
Installation av digitalt övervakningsystem och larm för ventilationssystemen	2015-2017	Från CMv 2 till CMv 14, två hus per år

Utbyte av all utomhusbelysning inom området och på fasad	2017	Byttes till ledbelysning, samt byte fasadbelysning
Nytt fasadparti till Restaurangen	2017	
Total renovering av gästlägenheten	2017	Med nya möbler
Byte av trapphusbelysning till LED-belysning med rörelsesensor	2016	
Renovering av trapphus	2015-2016	
Ombyggnad och renovering lekplatsen och anläggning av boulebana	2015-2016	
OVK samt tillkommande åtgärder	2015	
Utvändiga plåtarbeten runt fönster	2008-2015	
Installation av ny tryckstegring pump för fastigheternas kallvatten	2014	
Målning av samtliga parkeringsplatser	2014	
Installation av väderprognosstyrning för värmedistribution	2014	Avskaffades 2022
Renovering av badrum och golv i förskolan	2014	
Stamspolning och besiktning av samtliga avloppsstammar	2013	
Utbyte av hissarna i samtliga hus	2011-2012	Först i CMv 2-6 och därefter CMv 8-14
Dagbrunnar och delar av ledningsnätet rensades och slamsögs	2010-2012	
Total renovering av förskolans lekgård	2010	
Byte av samtliga elmätare	2009	Till elmätare med fjärravläsning
Total renovering av förskolans kök	2009	Pga. vattenskada i köket
Ny ingång byggdes till samlingslokalen från utsidan	2009	
Ny undercentral med fokus på energiekonomi med ny värmeväxlare och expansionskärl	2008	Delning av den gemensamma undercentralen med Bergshamra Gård
Ombyggnad av restaurangens uteplats	2008	
OVK	2008	
Installation av fibernät och bredband i samtliga fastigheter för TV och IP telefoni	2008	
Omvandling och renovering av en hyreslägenhet till gästlägenhet	2008	
Påbörjat byte av fastigheternas trapphusbelysning	2006-2008	Först CMv 12-14, därefter CMv 2-8
Tätning av samtliga hustak	2007	Efter flera djupa utredningar tätades samtliga hustak
Asfaltering av delar av CMv	2007	
Renovering samlingslokal	2007	
Installation av brandvarnare i samtliga lägenheter	2006	
Utbyte av samtliga spaljéer och staket för föreningens lägenheter med altan	2005	Föreningen äger samtliga spaljéer och staket

Målning och tapetsering av samtliga hyreslägenheter	2005	
Byte av termostater i samtliga lägenheter	2005	
Renovering av cykelrum CMv 6	2005	
Installation av branddörrar och gallergrindar samt brytskydds förstärkning på centrala dörrar	2004-2005	
Målning av samtliga entrédörrar, säkerhetsdörrar, gallergrindar och hissdörrar	2005	
Installation av säkerhetsdörrar till samtliga el-centraler och förråd.	2004	Inkl. förstärkning av samtliga entrédörrar
Renovering av samtliga tvättstugor och utbyte av maskinpark	2004	
Stampsplning av fastigheternas samtliga avloppsstammar	2004	

## Ekonomi

Året 2023 har varit ett utmanande år för ekonomin i Sverige, präglad av ett svårt makroekonomiskt läge, ökade kostnader och en fortsatt hög inflation. Dessa faktorer har haft en direkt påverkan på föreningen, tvingat styrelsen att navigera i en ekonomiskt osäker miljö och vidta åtgärder för att säkerställa föreningens ekonomiska hållbarhet och stabilitet.

Det rådande ekonomiska läget har lett till en ökning av drift- och underhållskostnader. Inflationen har drivit upp priser på bred front, vilket direkt påverkar kostnaderna för föreningens löpande underhåll och planerade renoveringsprojekt. Dessa utmaningar har krävt en omsorgsfull översyn av ekonomisk strategi och budget.

Styrelsen har under 2023 haft strategi att minska föreningens skulder. Styrelsen har under 2023 amortera ca. 17,5 miljoner, och ytterligare 12 miljoner för ett lån under februari 2024. Genom dessa amorteringar har föreningen minskat räntekostnaderna med över 1 miljon på ett år (beräknat utifrån en effektiv årsränta på 4%). En hyreslägenhet i CMv 6 har varit till salu sedan slutet av 2023. Upplåtelsen har ägt rum efter utgången av räkenskapsåret och intäkter från denna försäljning allokerats direkt till ytterligare amortering av föreningens lån.

Amorteringar på föreningens lån innebär att när en medlem säljer sin lägenhet kan ett avdragsgillt belopp beräknas fram av Fastighetsägarna för minskning av eventuell vinstskatt efter försäljningen. Genom amortering blir föreningen även mindre räntekänslig, uttryckt i så kallad räntekänslighet som presenteras i tabellen nedan. Tumregeln blir i all sin enkelhet, en räntekänslighet under 5% anses vara bra, och över 10% anses vara inte bra. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor.

Vidare har styrelsen sett över de befintliga leverantörskontrakt och inköpen av konsulthjälp. Styrelsen har under de senaste åren valt att förlita sig mer på föreningsintern kompetens och resurser för att genomföra nödvändiga åtgärder och underhållsarbeten. Detta har inte bara hjälpt föreningen att hålla nere kostnaderna utan också ett ökat engagemang bland medlemmarna.

Från och med årets årsredovisning måste föreningen redovisa sju nyckeltal för att öka transparensen och underlätta för medlemmar och potentiella köpare att göra en ekonomisk bedömning av föreningen. Dessa nyckeltal är avsedda att ge en mer standardiserad bild av en förenings ekonomiska ställning och prestation.

Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi, vilket inkluderar att fastställa årsavgifter för föreningen och se till att ekonomin är långsiktig stabil. Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 10% i början av år 2023, vilket lett till avgiften per kvadratmeter har ökat till 606 kr/kvm från 2022 års värde på 553 kr/kvm. Sparande per kvadratmeter har också ökat till 365 kr/kvm. Genom de amorteringar som gjorts under 2023 har skuldsättningen minskat med ca 25%, som också lett till att föreningen blir mindre räntekänslig. Föreningens soliditet har även ökat till 78%. Ett högre värde på soliditet indikerar en starkare ekonomisk buffert.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	11 594	10 790	10 751	10 714
Resultat efter fin. poster (tkr)	3 677	2 528	2 261	2 626
Soliditet (%)	78	72,4	71,7	71,3
Årsavgifter kr/kvm	606	553	556	555
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 146	4296	4289	4289
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 463	4729	4750	4750
Räntekänslighet %	6	9	9	9
Energikostnad kr/kvm	144	128	135	119
Sparande per kvm	365	334	339	375
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	70	71	69	71

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	150 084 461	16 794 325	11 300 000	-3 535 222	2 527 876	177 171 440
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			1 800 000	-1 800 000		
Balanseras i ny räkning				2 527 876	-2 527 876	
Årets resultat					3 677 063	3 677 063
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>150 084 461</b>	<b>16 794 325</b>	<b>13 100 000</b>	<b>-2 807 346</b>	<b>3 677 063</b>	<b>180 848 503</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

- ansamlad förlust	-2 807 346
- årets vinst	3 677 064
<b>Totalt</b>	<b>869 718</b>

behandlas så att:

- avsättning till yttre fond	2 600 000
- ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-416 043

Belopp i kr

- balanseras i ny räkning  
Summa

-1 314 239  
**869 718**

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

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 593 804	10 789 565
Övriga rörelseintäkter		<u>459 560</u>	<u>120 694</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 053 364</b>	<b>10 910 259</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 308 154	-5 874 569
Övriga externa kostnader	4	-323 531	-392 196
Personalkostnader och arvoden	5	-290 161	-233 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 513 425</u>	<u>-1 512 552</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 435 271</b>	<b>-8 012 822</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 618 093</b>	<b>2 897 437</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		298 179	38 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 239 209</u>	<u>-407 774</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-941 030</b>	<b>-369 560</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 677 063</b>	<b>2 527 877</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 677 063</b>	<b>2 527 877</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>3 677 063</b>	<b>2 527 876</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	216 703 936	218 175 520
Inventarier, maskiner och installationer	7	132 775	174 616
Summa materiella anläggningstillgångar		216 836 711	218 350 136
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		216 836 711	218 350 136
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		62 588	3 725
Övriga fordringar		138 471	3 494 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		606 624	281 622
Summa kortfristiga fordringar		807 683	3 780 029
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		14 184 973	22 704 228
Summa kassa och bank		14 184 973	22 704 228
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		14 992 656	26 484 257
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		231 829 367	244 834 393



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 084 461	150 084 461
Fond för yttre underhåll		13 100 000	11 300 000
Upplåtelseavgifter		16 794 325	16 794 325
Summa bundet eget kapital		179 978 786	178 178 786
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 807 346	-3 535 222
Årets resultat		3 677 063	2 527 876
Summa fritt eget kapital		869 717	-1 007 346
<b>Summa eget kapital</b>		180 848 503	177 171 440
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	-	25 928 354
Summa långfristiga skulder		-	25 928 354
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga låneskulder	9	48 302 783	40 025 824
Leverantörsskulder		1 121 086	89 955
Skatteskulder		29 854	16 694
Övriga skulder		31 187	36 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 495 404	1 566 011
Summa kortfristiga skulder		50 980 314	41 734 599
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		231 828 817	244 834 393

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	4 618 093	2 897 437
Avskrivningar	1 513 425	1 512 552
Erlagd ränta och ränteintäkter	-941 030	-369 561
	<u>5 190 488</u>	<u>4 040 428</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 190 488</b>	<b>4 040 428</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-58 863	-3 725
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	3 031 210	-3 342 177
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	1 031 131	-411 440
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-61 826	564 699
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 132 140</b>	<b>847 785</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	-	3 850 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>3 850 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-17 651 395	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-17 651 395</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-8 519 255</b>	<b>4 697 785</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>22 704 228</b>	<b>18 006 443</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 184 973</b>	<b>22 704 228</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
<b>Följande avskrivningstider Tillämpas</b>		
Byggnad, 100 år.	1	(1)
<b>Förbättringsåtgärder</b>		
- säkerhetsdörrar och brytskydd, 10 år, avskriven år 2017	10	(10)
- inglasning balkong, 15 år, avskriven år 2018	6,7	(6,7)
- reparationer/ombyggnad uteplatser, 20 år, avskriven år 2021	5	(5)
- reparationer/ombyggnad uteplatser, 10 år, avskriven år 2017	10	(10)
- tvättutrustningen, 10 år, avskriven 2016	10	(10)
- undercentral, 20 år, avskriven år 2027	5	(5)
- våningsselektorer, bärlinor, överlastvågar hiss 5 år	20	(20)
- termostater, 15 år avskriven år 2019	6,7	(6,7)
- vitvaror hyreslägenheter, avskriven år 2021	5,6	(5,6)
- gallergrindar, 50 år	2	(2)
- bredband, 10 år. avskriven år 2018	10	(10)
- kabel-TV 10 år. avskriven år 2016	10	(10)

### Avskrivna materiella anläggningstillgångar

- kompost, 10 år, avskriven
- styrelserum, 5 år, avskriven
- kopiator, avskriven

## 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.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	8 458 336	7 710 916
Hyror	3 022 999	2 965 142
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 123	27 423
Övriga hyresintäkter	95 346	86 084
	<u>11 593 804</u>	<u>10 789 565</u>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

### Drift

Fastighetsskötsel	193 734	199 143
Städning	224 805	257 220
Tillsyn, besiktning, kontroller	245 363	67 065
Trädgårdsskötsel	275 655	269 791
Snöröjning	170 440	149 140
Sotning	13 911	7 318
Reparationer	249 516	553 919
El	260 541	249 974
Uppvärmning	1 631 421	1 459 994
Vatten	317 173	252 744
Sophämtning	282 127	286 652
Försäkringspremie	162 978	154 260
Fastighetsavgift bostäder	298 732	285 572
Fastighetsskatt lokaler	72 210	72 210
Övriga fastighetskostnader	81 264	107 002
Kabel-tv/Bredband/IT	356 000	319 685
Panter och överlåtelser	17 391	22 645
Juridiska åtgärder	14 289	39 080
Övriga externa tjänster	24 560	26 867
	<u>4 892 110</u>	<u>4 780 281</u>

### Underhåll

Bostäder	21 938	75 383
Gemensamma utrymmen	31 536	18 803
Tvättstuga	22 177	75 299
VA/Sanitet		3 122
Värme	20 010	92 117
Ventilation	66 958	146 230
El	37 641	3 808
Hissar	64 060	15 069
Lås	5 816	17 893
Byggnad	-	6 540
Tak	-	134 025
Fasader	-	98 191
Fönster	73 783	165 871
Mark	43 397	215 817
Lekutrustning	28 494	26 120
Övrigt	233	-
	<u>416 043</u>	<u>1 094 288</u>

**Totalsumma drift- och fastighetskostnader**

**5 308 153**

**5 874 569**

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / telefon	38 768	24 779
Annonser / reklam	5 178	3 890
Konsultarvode	3 880	93 980
Revisionsarvode	37 465	37 465
Ekonomisk förvaltning	238 240	232 082
<b>Summa</b>	<b>323 531</b>	<b>392 196</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	210 000	193 200
Övrigt arvode styrelse	4 500	4 500
Övriga arvode styrelse	4 000	4 000
Sociala kostnader	71 661	31 805
	<b>290 161</b>	<b>233 505</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	146 625 672	146 625 672
-Ombyggnad	390 843	390 843
-Mark	<u>94 896 206</u>	<u>94 896 206</u>
	241 912 721	241 912 721
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-23 737 202	-22 265 618
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-1 466 256	-1 466 256
-Årets avskrivning ombyggnad enligt plan	<u>-5 327</u>	<u>-5 327</u>
	-25 208 785	-23 737 201
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>216 703 936</u></b>	<b><u>218 175 520</u></b>
<b>Taxeringsvärde 2022 Värdeår=nybyggnadsår= år 1985</b>		
Byggnader	204 984 000	204 984 000
Mark	<u>164 237 000</u>	<u>164 237 000</u>
	369 221 000	369 221 000
Bostäder, 188 lägenheter	362 000 000	362 000 000
Lokaler	<u>7 221 000</u>	<u>7 221 000</u>
	369 221 000	369 221 000

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>2 328 423</u>	<u>2 328 423</u>
	2 328 423	2 328 423
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 153 808	-2 112 838
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-41 840</u>	<u>-40 970</u>
	-2 195 648	-2 153 808
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>132 775</u></b>	<b><u>174 615</u></b>

## Not 8 Kassa och bank

Handelsbanken placeringskonto	1 030 676	7 020 223
Handelsbanken e-Kapitalkonto	6 184 575	-
Nordea	76 016	14 296 333
Transaktionskonto Fastighetsägarna	<u>6 893 706</u>	<u>1 387 672</u>
<b>Summa</b>	<b><u>14 184 973</u></b>	<b><u>22 704 228</u></b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, reverslån

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31
Nordea	2024-04-18	4,27	10 000 000	3 651 395
Nordea	2024-04-18	4,27	12 374 429	36 374 429
Nordea	2024-02-21	0,87	25 928 354	25 928 354
<b>Summa</b>			<b>48 302 783</b>	<b>65 954 178</b>
Kort del lång skuld			48 302 783	40 025 824
Långfristig del			-	25 928 354
			<b>48 302 783</b>	<b>65 954 178</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar	127 059 000	127 059 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>127 059 000</b>	<b>127 059 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samband med omläggning av lån 2024-02-21 amorterades 12 000 000 kr, nyttjande medel från Handelsbanken e-Kapitalkonto (6 000 000 kr) och Transaktionskonto Fastighetsägarna (6 000 000 kr). I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.



## Underskrifter

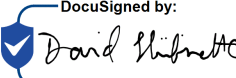
Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

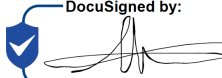
DocuSigned by:  
  
BB78A296A9EE4F5...  
Anne-Marie Lips  
Styrelseordförande

DocuSigned by:  
  
42175DFC36064FB...  
Johan Eklund  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
2825D6C1C47A483...  
Christina Gustavsson  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
07D3C9D090204FC...  
Pehr Andersson  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
BF714AF228AD4C0...  
David Hübinette  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
C0684D8340D64C6...  
Alexander Zhou  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

DocuSigned by:  
  
E136C570AFDE43B...  
Börje Krafft  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



# 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 biläggs årsredovisningen.