

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	8

Ekonomi

Resultaträkning	9
Balansräkning – Tillgångar	10
Balansräkning – Eget kapital och skulder	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Mallen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Mallen 9 med adresserna Tjustgatan 5-7, Åsögatan 100 och Västgötagatan 18. Husen byggdes mellan åren 1964 och 1967 av AB Östgötabyggen efter ritningar av Herman Borendal. Brf Mallen 9 bildades 2002 och den 5 november samma år övertog föreningen fastigheten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Brf Mallen 9 äger marken där föreningens hus står. Brf Mallen 9 har 95 lägenheter, varav 90 är upplåtna med bostadsrätt och fem är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har också tolv lokaler, som samtliga upplåts med hyresrätt, och ett garage med 80 bilplatser – varav tio har möjlighet till elbilsladdning – samt åtta mc-platser. Arbete pågår med en utökning av antalet laddplatser till totalt 41 stycken.

Aktuellt i verksamheten

Föreningen har en stabil ekonomi efter många års långsiktig och ansvarsfull förvaltning.

Föreningen har över lång tid gjort överskott i verksamheten och kunnat bygga upp en god likviditet samt använt intäkter från lägenhetsförsäljning för att amortera på sina lån.

Föreningen sänkte sina brf-avgifter med tio procent från och med januari 2023. Sänkningen finansierades genom höjda hyresnivåer i det då nyrenoverade garaget. Att hyra en plats i föreningens garage är dock fortfarande mycket fördelaktigt för föreningens medlemmar, som betalar ett betydligt lägre pris än marknadshyran för parkeringsplatser i området.

Under 2024 och 2025 planeras ett renoveringsprojekt gällande gatufasaderna och taken till husen i föreningen. Syftet är dels att åtgärda skador på fasader och dels att byta värmeisolering till två skikt ny mineralull för att få lägre uppvärmingskostnader och ett bättre och jämnare inomhusklimat.

Renoveringen planeras att delvis finansieras med lån, men styrelsens bedömning i dagsläget är att detta inte kommer leda till något behov av förändrade avgifter.

Föreningen har tre hyresgäster med skyltfönster mot gatan, som bidrar till en god ekonomi i föreningen och till att hålla medlemsavgifterna på en låg nivå. Den populära restaurangen Indian Garden och frisörsalongen Daax studio bidrar till rörelse och en trevlig miljö på det lilla torget framför föreningens port på Åsögatan, där det sommartid även brukar ske försäljning av jordgubbar och frukt. Intill Indian Garden ligger Shurgard, som bidrar till variation med olika typer av verksamheter i kvarteret. Samtliga föreningens tolv lokaler är uthyrda. En mindre källarlocal är uppsagd och riskerar att stå vakant från 1 juni 2024.

Alla hyreskontrakt är indexerade, vilket innebär att hyrorna följer inflationen. För Mallen 9 dämpar indexeringen den negativa påverkan som de senaste årens höga inflation haft på många bostadsrättsföreningars ekonomi. Trots starka lokalhyresintäkter är Mallen 9 en äkta bostadsrättsförening och följer löpande utvecklingen av hyresvärdena för att bibehålla denna status.

Från och med 2023 införde Stockholms stad nya krav på insamling av matavfall. Genom de nybyggda soprum föreningen låtit uppföra i gatuplan på Västgötagatan (2021-2022) var föreningen väl förberedd inför denna förändring och har även kapacitet för att möta kommande krav på sopsortering.

Föreningens gröna innergård är en skön oas för att träffa grannar och vänner, eller bara slappna av i solen under sommarhalvåret. Gården fungerar utmärkt som social yta även vintertid och föreningen ordnade 2023 ett traditionsenligt glöggfika för medlemmarna i december.

Föreningens stadgar uppdaterades under 2023 för att anpassas till ändrad lagstiftning. Ändringarna beslutades först på ordinarie stämma i maj och fastställdes sedan på en extra stämma i september.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 RoK
53 st	2 RoK
13 st	3 RoK
22 st	4 RoK
1 st	5 RoK

Bostadsyta: 7 324 kvm

Övrig yta (lokaler, garage m.m.): 4 099 kvm

Total yta: 11 423 kvm

Mark till bostäder: 9 155 kvm

Mark till lokaler: 1 354 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret

Medlemsinformation

Antal medlemmar: Föreningen har vid årets slut 141 medlemmar

Lägenhetsöverlåtelse: Under året har 8 överlåtelse ägt rum

Andrahandsupplåtelse: Styrelsen har beviljat 3 st andrahandsupplåtelse. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifter: Styrelsen beslutade under 2022 att sänka årsavgifterna med 10 %. Sänkningen trädde i kraft januari 2023.

Övrigt: Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift om 2,5% av prisbasbeloppet, vilket för 2023 innebar 1 337,50 kr.
Pantsättningsavgift debiteras om 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2023 innebar 535 kr.

Styrelsen

Styrelsen har under året efter stämman i maj 2023 haft följande sammansättning:

Caroline Silverudd Lundbom	Ordförande (2 år)
Anna Haupt	Vice ordförande (1 år)
Peter Krusin	Kassör (2 år)
Jannica Kjellander	Ledamot (1 år)
Johan Johansson	Ledamot (2 år)
Pontus Ekerljung	Ledamot (1 år, avgick 15 mars pga avflyttning)

Anneli Nygårds Kers
Henrik Kindgren

Suppleant (1 år)
Suppleant (1 år)

Revisorer

Extern Revisor
Intern Revisor

Ordinarie Björn Sjödin Focus Revision
Ordinarie Tor Bakszt
Suppleant Karl-Axel Kindlund

Valberedning

Alan Chin
Maja Bakszt
Anders Bäcklander

Sammanställande

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 maj 2023 på Västgötagatan 5. 39 medlemmar deltog på mötet, inklusive medlemmar som var representerade via fullmakter.

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft 12 stycken protokollförda sammanträden under 2023, inklusive konstituerande styrelsemöte efter stämman. Utöver detta har styrelsens medlemmar tät kontakt via telefon och e-post.

Avtal

Ekonomi

Ekonomisk förvaltning sköts sedan 2007 av Storholmen Förvaltning AB.

Fastighetsförvaltning

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och projekt sköts sedan 2014 av Storholmen Förvaltning AB.

Hiss

St Eriks Hiss har löpande serviceavtal gällande alla hissar i fastigheten.

Ventilation

Indoor Energy Services har kontrakt på årligt och löpande underhåll av ventilationen (serviceavtal).

Garage

Avtal med ADP Alldoor AB rörande våra garageportar samt med AN Låssnabben angående handsändare för in- och utfart ur garaget.

Städning

Städning av gemensamma utrymmen sköts av Ren Standard.

Gårdsskötsel

Avtal för skötsel innergårdar och förgård med Ljuva Trädgård.

Klottersanering

Avtal med Klotterkonsulten för borttagande av klotter.

Tak

Avtal med JP Schweits AB för snöröjning av taken, med Dimson för värme på våra tak (takrännor, stuprör) och Nynäs Tak för årlig översyn och rensning av takrännor och stuprör.

Brandskydd

Avtal med Presto AB (tidigare Cupola AB) rörande SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete).

Snöröjning

Avtal med Snöjouren för skottning och sandning på Tjustgatan har vi.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

El och Fjärrvärme

El – Bra Miljöval med Nordic Green Energi.

Fjärrvärme – Fortum Trygg avtal med Fortum.

Vatten och värmeledningar

Chemi Clean sköter om våra vatten och värmeledningar.

Avloppsstammar

Avloppsteknik för skötsel och rensning av våra stammar

Säkerhetsdörrar

Jimmy Jonssons Ståldörrar sköter leverans av säkerhetsdörrar.

Vitvaror

Entema har ett serviceavtal för tvättstugorna.

Kamerabevakning

Securitas Direct sköter föreningens kameror i garage samt på våning 6 och 7 i respektive trappuppgång.

Underhållsplan

För fastigheterna finns en 50-årig underhållsplan upprättad som uppdateras årligen.

Hållbarhetsrapport

Bakgrund

En bostadsrättsförening kan vara ett utmärkt forum för att kanalisera människors miljö- och klimatengagemang för att uppnå största möjliga miljönytta. Dels eftersom föreningsformen ger möjlighet att agera tillsammans, dels eftersom det i bostadshus kan göras många insatser som ger minskade klimatutsläpp och andra miljövinster.

Bygg- och fastighetsbranschen står för en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Den andel som går att härleda till en enskild förening i centrala Stockholm är givetvis försumbar, men det är inget skäl till att inte ta sin del av ansvaret. Styrelsen ser även uppenbara fördelar med en mer miljömässigt hållbar förvaltning av vår fastighet, eftersom den skapar värden för de boende som gör lägenheterna mer attraktiva att bo i – även i framtiden.

Fordon och transport

Föreningen har flera cykelställ utomhus samt ett cykelrum i källaren för att underlätta för medlemmarna att äga och använda cyklar i vardagen.

I föreningens garage finns tio laddplatser för elbil, varav fem tillkom under 2021. Styrelsen förbereder en kraftig utökning av antalet laddplatser i garaget och har fått ett preliminärt godkännande av Naturvårdsverket om stöd med upp till 50 procent av kostnaden för installation av 31 nya laddstationer.

Avsaknaden av laddplatser är för många ett skäl att välja en bil med förbränningsmotor istället för en elbil. Att skapa laddinfrastruktur för elbilar är därför en förutsättning för omställningen av bilparken. Genom att bidra till fler laddplatser i området gör föreningen det enklare för medlemmar och grannar att äga och köra mer klimateffektiva bilar.

El från förnybara energikällor

Föreningen har grönt elavtal med fast pris och får all sin el från vattenkraft. Föreningen ser vidare över möjligheten att installera solceller på taken. Våra tak skuggas inte av intilliggande byggnader eller träd, vilket borgar för goda förutsättningar för detta.

Energieffektivisering

I äldre fastigheter kan energieffektiviserande åtgärder minska energiförbrukningen avsevärt, vilket även ger sänkta kostnader för fastighetsägaren och de boende. Brf Mallen 9 har sedan tidigare bytt ut alla fönster mot energiglas och tvättstugor har utrustats med moderna maskiner som förbrukar mindre energi. Belysning i garage och våningsplan är kopplade till censorer så att de endast tänds vid behov.

Biologisk mångfald

Föreningen har en mycket fin och grönskande innergård, som under vår och sommar utgör en grön oas för de boende i föreningen. De omgivande husen skyddar mot vind i tre väderstreck, samtidigt som öppningen söderut släpper in solen. På så vis skapas ett mikroklimat med värme och lä, som ger bra förutsättningar för pollinerande insekter. Pollinatörer bidrar till ett fungerande ekosystem, men under de senaste åren har de blivit allt färre och många arter är upptagna på den svenska rödlistan över hotade arter. På föreningens innergård har olika blommor och växter planterats som bidrar till bättre livsmiljöer för pollinatörer, till exempel lavendel, timjan, salvia, näva, kaprifol och olika bärbuskar. Vidare har insektshotell placerats ut på innergården och cykelställen har klätts med sedumtak.

Sopsortering

Föreningen har ett nybyggt soprum (färdigt 2022) med möjligt till avfallssortering för föreningens medlemmar. Sorteringen bidrar till ökad miljönytta då matresterna kan bli till fordonsgas eller gödsel istället för att slängas med de vanliga soporna.

För att underlätta sopsorteringen för föreningens medlemmar tillhandahåller föreningen även ett grovsoprum. Där kan medlemmarna slänga keramik, småelektronik, färgrester och annat som av miljöskäl inte bör slängas i de vanliga soporna, men inte heller kan sorteras vid de närliggande återvinningsstationerna. När grovsoprummet är öppet bemannas det av någon i styrelsen för att minska risken att saker sorteras fel.

Föreningen förbereder därutöver möjligheten till fastighetsnära insamling av förpackningsavfall och returpapper i det egna soprummet från och med 2025.

Återbruk

I anslutning till tvättstugan finns gemensamma bokhyllor för att stimulera återbruk och ge lästa böcker nya liv med nya ägare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter och hyror*	8 939	8 573	7 651	8 050	8 280
Driftnetto	2 755	3 413	3 606	2 727	2 371
Resultat efter finansiella poster	-1 930	-767	-506	-1 501	-2 138
Balansomslutning	163 807	165 712	165 169	161 388	165 386
Fond för yttre underhåll	12 083	10 898	9 532	8 678	6 991
Soliditet (%)	75	76	73	75	72
Kassalikviditet (%)	299	256	173	340	444
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	411	456	453	452	450
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 194	1 200	1 304	1 281	1 144
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	5 506	5 506	6 085	5 506	6 519
Lån/kvm totalyta (kr)	3 327	3 327	3 677	3 327	3 939
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	41	25	24	21	22
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	129	113	118	105	111
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	26	20	19	24	16
Energikostnad/kvm (kr)	196	158	161	150	149
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	99	33	39	49	52
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,0	1,2	1,1	1,5	1,3
Sparande/kvm bostad+lokal (kr)	163	298	280	-	-
Räntekänslighet (%)	13,4	12,1	13,4	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	31,0	36,0	36,0	-	-

Ytor enligt fastighetstaxeringsbeslut 2022 är 6 902 kvm bostadsrättsyta, 422 kvm hyresrättsyta och 4 099 kvm lokalyta, varav 1 159 kvm garage.

*Uteblivna hyresintäkter under år 2021 på grund av garagerenovering.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 625 781	44 380 048	10 898 324	-24 946 475	-767 367	125 190 311
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 951 250	-1 951 250		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-766 764	766 764		0
Disposition av föregående års resultat:				-767 367	767 367	0
Årets resultat					-1 930 319	-1 930 319
Belopp vid årets utgång	95 625 781	44 380 048	12 082 810	-26 898 328	-1 930 319	123 259 992

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-26 898 329
Årets resultat	-1 930 319
	-28 828 648

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	2 237 500
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-586 789
I ny räkning överföres	-30 479 359
	-28 828 648

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 938 963	8 573 489
Övriga intäkter		63 353	44 503
Erhållna ersättningar		14 479	23 374
Summa föreningens intäkter		9 016 795	8 641 366
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 824 583	-3 413 500
Förvaltningskostnader	4	-1 196 101	-1 141 264
Fastighetsskatt och -avgift		-576 955	-570 305
Arvoden och löner	5	-321 064	-297 104
Föreningens övriga kostnader		-343 571	194 210
Summa föreningens kostnader		-6 262 275	-5 227 964
Driftnetto		2 754 519	3 413 402
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Investeringar enligt underhållsplan		-586 789	-766 764
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 020 918	-3 059 964
Resultat efter investeringar och avskrivningar		-853 188	-413 326
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 360	17 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 135 491	-371 412
Summa finansiella poster		-1 077 131	-354 041
Resultat efter finansiella poster		-1 930 319	-767 367
Resultat före skatt		-1 930 319	-767 367
Årets resultat		-1 930 319	-767 367

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	156 482 177	159 503 095
Summa materiella anläggningstillgångar		156 482 177	159 503 095
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		194 146	320 906
Övriga fordringar		1 212	719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 986	132 535
Summa kortfristiga fordringar		338 344	454 160
<i>Kassa och bank</i>		6 986 917	5 754 252
Summa omsättningstillgångar		7 325 261	6 208 412
SUMMA TILLGÅNGAR		163 807 438	165 711 507

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 005 829	140 005 829
Fond för yttre underhåll		12 082 810	10 898 324
Summa bundet eget kapital		152 088 639	150 904 153
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-26 898 329	-24 946 476
Årets resultat		-1 930 319	-767 367
Summa fritt eget kapital		-28 828 648	-25 713 843
Summa eget kapital		123 259 991	125 190 310
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	25 000 000	10 000 000
Övriga skulder		96 725	95 125
Summa långfristiga skulder		25 096 725	10 095 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	13 000 000	28 000 000
Leverantörsskulder		411 667	532 767
Aktuella skatteskulder		76 748	58 321
Övriga skulder		219 802	202 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 742 504	1 632 238
Summa kortfristiga skulder		15 450 721	30 426 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 807 438	165 711 507

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 930 319	-767 367
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 020 918	3 059 964
Betald skatt	17 934	904 711

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 108 533 3 197 308

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	126 760	-34 012
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 451	76 749
Förändring av leverantörsskulder	-121 100	-98 889
Förändring av kortfristiga skulder	127 323	71 242

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 231 065 3 212 398

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 354 716
--	---	------------

Finansieringsverksamheten

Upplåtelse bostadsrätt	0	5 310 000
Amortering lån	0	-4 000 000
Mottagna depositioner	1 600	500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 600 1 310 500

Årets kassaflöde

1 232 665 3 168 182

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	5 754 252	2 586 069
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

6 986 917 5 754 252

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentuppdelad	2%
Renovering portar & entréer	4%
Ventilationsrenovering	2%
Tvättstugerenovering	5%
Till- och ombyggnad, renoveringar	2%-20%
Hysesgästanpassningar	10%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Den kommunala fastighetsavgiften gällande bostäder sätts antingen som ett takbelopp eller 0,3 procent av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden och tomtmarken, om det ger en lägre avgift. Takbeloppet är indexbundet och följer den årliga förändringen av inkomstbasbeloppet. Takbeloppet 2023 per lägenhet är 1.589 kr.

Fastighetsskatten är 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler och tillhörande tomtmark.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning. Nyckeltalet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på lånen höjs med 1 %.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter	2 835 888	3 146 161
Hyror	6 103 075	5 427 328
	8 938 963	8 573 489

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftkostnader	2 455 546	2 100 635
Skötselkostnader	807 441	907 439
Reparationskostnader	561 596	405 426
	3 824 583	3 413 500

Not 4 Förvaltningskostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkring	110 334	97 023
Ekonomisk förvaltning	825 432	760 641
Projektkostnader	123 985	32 863
Övriga förvaltningskostnader	136 351	250 736
	1 196 102	1 141 263

Not 5 Arvoden och löner

	2023	2022
Styrelsearvoden	217 999	197 518
Sociala avgifter på arvoden	68 181	61 746
Revisionsarvode	34 884	37 840
	321 064	297 104

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 835 304	1 835 304
Renoveringar/underhåll/hyresgästanpassningar	1 185 614	1 224 660
	3 020 918	3 059 964

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 588 877	148 588 877
Renoverings-/underhållsåtgärder/hyresgästanpassning	48 746 013	47 391 297
Årets aktiverade renoveringar/underhållsåtgärder*	0	1 354 716
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 334 890	197 334 890
Ingående avskrivningar	-37 831 794	-34 771 830
Årets avskrivningar	-3 020 918	-3 059 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 852 712	-37 831 794
Utgående redovisat värde	156 482 178	159 503 096
Taxeringsvärden byggnader	124 000 000	124 000 000
Taxeringsvärden mark	244 600 000	244 600 000
	368 600 000	368 600 000

* Avser ny sophantering 2022.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	-	-	0	15 000 000
Swedbank Hypotek	4,364	STIBOR 3M	13 000 000	13 000 000
Swedbank Hypotek	1,150	2025-01-24	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek	4,150	2026-02-25	15 000 000	0
			38 000 000	38 000 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	75 999 200	75 999 200
	75 999 200	75 999 200

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	116 586	66 073
Förutbetalda avgifter och hyror	1 217 863	1 219 138
Övriga interimsskulder	408 055	347 027
	1 742 504	1 632 238

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Caroline Silverudd Lundbom
Ordförande

Anna Haupt
Ledamot

Peter Krusin
Ledamot

Johan Johansson
Ledamot

Jannica Kjellander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

Tor Bakszt
Internrevisor

PENNEO

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

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

Marie Caroline Silverudd Lundbom (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: bbd3b87fb25182[...]7216a9d0b057e

IP: 149.11.xxx.xxx

2024-05-02 08:31:02 UTC



Jannica Kjellander (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 01a686f4b4787e[...]c0c766400e186

IP: 199.247.xxx.xxx

2024-05-02 08:46:18 UTC



Anna Karin Elisabet Haupt (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 6f32a6b35bd998[...]88888f1431704

IP: 217.210.xxx.xxx

2024-05-02 08:48:51 UTC



PETER CARL WIFSTRAND KRUSIN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d439b814831df9[...]b3b9b1fbfb95c

IP: 172.226.xxx.xxx

2024-05-03 08:03:15 UTC



Per Johan Örjan Johansson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 2e6d2dfc1fd3b4[...]a527808af91d6

IP: 81.226.xxx.xxx

2024-05-05 22:26:38 UTC



BJÖRN JOHANSSON SJÖDIN

Extern Revisor

Serienummer: 8fd8926814ee27[...]0d70c5c40eec0

IP: 62.209.xxx.xxx

2024-05-06 09:11:32 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

PENNEO

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

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

Tor Arvid Andersson Bakszt

Intern Revisor

Serienummer: 27df6934c82d9c[...]f9669d64e7dad

IP: 213.115.xxx.xxx

2024-05-07 07:22:28 UTC



Penneo dokumentnyckel: NN010-BOKO4-ODKWP-CB0AY-8A0ML-EUCBE

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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