

ÅRSREDOVISNING

Brf Svea fanfar

769626-0111

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse	3-9
Resultaträkning	9
Balansräkning	12-13
Kassaflödesanalys	12
Noter	14-21
Underskrifter	21

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Förvaltningsberättelsen är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

Resultaträkning är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

Balansräkning är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

Driftkostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Noter är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svea Fanfar, 769626-0111, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har även till ändamål att främja medlemmarnas intresse av servicetjänster med anknytning till boendet. Detta sker genom att inom "Pluss-konceptet", via ett långsiktigt samarbete med en extern leverantör och i lokaler som tillhandahålls av föreningen, tillhandahålla ett basutbud av servicetjänster till medlemmarna inom ramen för bostadsrättsföreningens verksamhet och ekonomi.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 2013. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-11-15.

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

Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring men ej bostadsrättstillägg.

Medlemmen tecknar egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg hos valfritt försäkringsbolag.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Svea Artilleri 27	2015	Melodislingan 7, 10, 14, 18 Valhallavägen 113 A, B	Stockholm

Gemensamhetsanläggningar (GA)

Föreningens fastighet, Svea Artilleri 27, är delägare i fem olika GA.

Gemensamhetsanläggningarna har till uppgift att vårda bland annat tillfartsvägar, vattenledningar. Meloditorget, och lekplatsen. Kostnaderna för anläggningarna fördelas enligt andelstal mellan Brf Svea Fanfar, Brf Svea Symfoni, Brf Svea Serenad, Musikhögskolan/Akademiska Hus samt Vasakronan.

Byggnad och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av ett flerbostadshus om sex våningar med fyra trapphus och ett underliggande parkeringsgarage.

Bostadsyta (BOA)	Lokalyta (LOA)	Total yta	Markareal
9 309 m ²	2 280 m ²	1 1590 m ²	5 198 m ²



Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 93 lägenheter med bostadsrätt.

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok
19 st	10 st	47 st	4 st	12 st	1 st

Lokaler

Föreningen upplåter två lokaler med hyresrätt. Föreningen är frivilligt momsregistrerat avseende verksamhetslokaler.

Garage

Föreningen har via ett parkeringsbolag tillgång till 64 garageplatser (varav 46 platser är försedda med laddstationer) i ett underliggande garage, som hyrs ut till medlemmar i föreningen via det egna dotterbolaget Melodislingan Parkering AB.

Medlem har, vid överlåtelse av bostadsrätt, rätt att överlåta eventuell förhyrd garageplats samt därtill fast monterade tillbehör till förvärvaren av bostadsrätten jml JB 12:6 3:e st. Varken

Bostadsrättsföreningen eller hyresvärden har rätt att motsätta sig detta avseende en garageplats. Har den överlåtande medlemmen fler garageplatser ska dessa överlämnas till hyresvärden, vilket också är fallet om förvärvaren av bostadsrätten inte är intresserad av en garageplats.

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Garage	1 860 m ²	2025-12-31
Svea Lounge	250 m ²	2035-12-31
Restaurang Brödernas	170 m ²	2027-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Underhållsplan

Föreningen följer en mer än 50-årig underhållsplan som sträcker sig till 2089. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla föreningens byggnader och mark i gott skick.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utfört underhåll	År
Spolning av avloppsstammar	2023
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2023
Byte av luftfjädrar för brandskyddluckor	2023

Planerat underhåll	År
Byte av ledskenor för hissar	2024
Besiktning taksäkerhet	2025



Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för t ex el, värme och avfallshantering.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetskötsel	Fastighetsallians Sthlm AB
Trappstädning	MBC Städservice AB
Bredband och Tv	Telenor

Medlemsinformation

Föreningen hade 166 (fg. år 165) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023 (2022).

Under året har 9 (fg. år 15) överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2023 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Jacob Kaluski	Styrelseordförande
Thomas Andersson	Vice ordförande
Hans Gustafson	Ledamot
Niklas Karpe	Ledamot
Sofia Stolt	Ledamot
Robert Tunbrant	Ledamot
Hans Wirsén	Ledamot

Jamshid Afshar	Suppleant
Pernilla Danielsson Liljeqvist	Suppleant
Sebastian Nyaiesh	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pernilla Danielsson Liljeqvist, Hans Gustafson, Jacob Kaluski, Robert Tunbrant

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 11 st.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB Ordinarie revisor



Valberedning

Eva Ruthberg
Elisabeth Ramel
Sofia Lagergren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter 2023

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2024 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 17 % (fg. år 4 %). Ingen höjning av hyror har gjorts för garageplatser.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 922 kr/m² (fg. år 788 kr/m²).

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

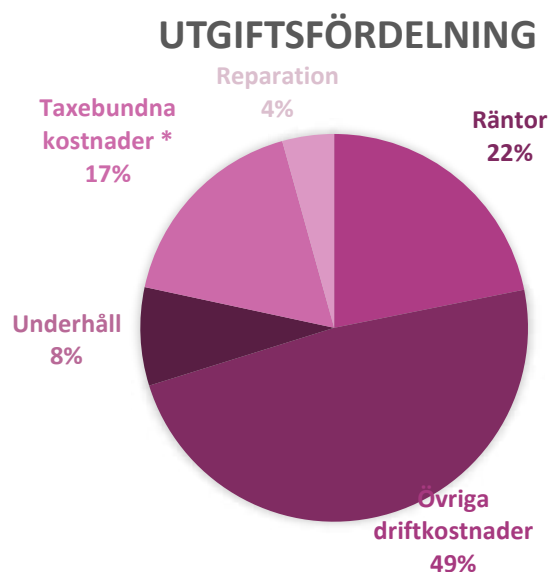
OVK genomförd och godkänd.

Ny fläktkåpa har installerats hos hyresgästen Restaurang Brödernas.

Stampolning av samtliga lägenheter.

Dagvattenbrunnarna har spolats.

Nära hälften av föreningens lån har omplacerats i slutet av året.



* El, värme, vatten och avfallshantering



Upplysning om förlust

Styrelsen avser att fortsatt stegvis anpassa årsavgifterna till de rådande driftskostnaderna i syfte att skapa förutsättningar för finansiering av de framtida underhållskostnaderna som kommer att uppstå efterhand fastigheten förlits. Styrelsen ambition är därför att åstadkomma ett sparande i den övre delen av intervallet 200-300 kr/kvm och år. Samt att årligen amortera minst 2,0 Mkr av föreningens totala låneskuld, i syfte att minska föreningens räntekänslighet.

Nyckeltal, allmänna råd BFNAR 2023:1

	2023	2022	2021	2020
Sparande till framtida underhåll, kr/m ²	278	277	215	200
Årsavgifter, kr/m ² bostadsrätter	788	757	757	757
Årshyra, kr/m ² hyresrätter	1 260	1 164	1 153	981
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna, %	68,7	69,3	70,8	73,4
Energikostnad, kr/m ²	113	94	91	85
Skuldsättning, kr/m ² bostadsrätt	10 607	10 786	11 091	11 789
Skuldsättning, kr/m ²	8 520	8 736	8 909	9 068
Räntekänslighet, %	14,3	14,4	14,6	15,6
Nettoomsättning, tkr	10 679	10 179	10 061	9 595
Soliditet %	87	86	85	85

Kr/m² avser total yta (bostadsrätter och hyresrätter).

Enl. BFNAR behöver nyckeltal inte lämnas för räkenskapsår som föregår det räkenskapsår som detta allmänna råd tillämpas för första gången.

Yta bostadsrätter	Yta hyresrätt	Total yta
9 309 m ²	2 280 m ²	11 589 m ²

Sparande till framtida underhåll kr/m²

Justerat resultat dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Justerat resultat beräknas: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll.

Årsavgift kr/m² bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Årshyra, kr/m² hyresrätt

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med hyresrätt.

Årsavgifternas andel av totala intäkter, %

Årsavgifterna divideras med de totala intäkterna.

Skuldsättning kr/m² bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning kr/m²

Räntebärande skulder dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Räntekänslighet, %

1 % av räntebärande skulder dividerat med årets årsavgifter.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna.

Nettoomsättning

Årsavgifter samt övriga hyresintäkter inkl. uppmätta förbrukningar.



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	693 050 000	3 705 312	-25 291 633
Avsättning till yttre underhållsfond		1 286 267	-1 286 267
Överföring från yttre underhållsfond		-253 096	253 096
Årets resultat			-3 336 925
Belopp vid årets slut	693 050 000	4 738 483	-29 661 729

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-26 324 804
Årets resultat	-3 336 925
Totalt	-29 661 729
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	1 286 267
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-619 832
balanseras i ny räkning	-30 328 164
Summa	-29 661 729

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 679 207	10 178 951
Övriga rörelseintäkter	2	46 182	104 871
Summa rörelseintäkter		10 725 389	10 283 822
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 292 377	-4 911 012
Underhållskostnad	3	-619 832	-253 096
Övriga externa kostnader	4	-407 990	-525 054
Personalkostnader	5	-152 613	-116 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-5 936 565	-5 930 653
Summa rörelsekostnader		-12 409 377	-11 736 179
Rörelseresultat		-1 683 988	-1 452 357
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 501	3 498
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 704 438	-1 381 708
Summa finansiella poster		-1 652 937	-1 378 210
Resultat efter finansiella poster		-3 336 925	-2 830 567
Årets resultat		-3 336 925	-2 830 567



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	761 929 085	767 714 513
Tekniska anläggningar	8	769 796	471 088
Summa materiella anläggningstillgångar		762 698 881	768 185 601
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	9	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		762 748 881	768 235 601
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 475 664	906 002
Övriga fordringar		99 771	150 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	240 143	305 787
Summa kortfristiga fordringar		1 815 578	1 361 998
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 556 632	7 920 630
Summa kassa och bank		5 556 632	7 920 630
Summa omsättningstillgångar		7 372 210	9 282 628
SUMMA TILLGÅNGAR		770 121 091	777 518 229



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		693 050 000	693 050 000
Fond för yttre underhåll		4 738 483	3 705 312
Summa bundet eget kapital		697 788 483	696 755 312
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-26 324 804	-22 461 066
Årets resultat		-3 336 925	-2 830 567
Summa ansamlad förlust		-29 661 729	-25 291 633
Summa eget kapital		668 126 754	671 463 679
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	10,14	72 122 000	55 000 000
Summa långfristiga skulder		72 122 000	55 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11,14	26 622 000	46 244 000
Förskott från kunder		-	10 412
Leverantörsskulder		652 844	3 247 510
Övriga skulder		293 935	239 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 303 558	1 313 049
Summa kortfristiga skulder		29 872 337	51 054 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		770 121 091	777 518 229



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-1 683 988	-1 452 357
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	5 936 565	5 930 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor	4 252 577	4 478 296
Ränteintäkter	51 501	3 498
Räntekostnader	-1 704 438	-1 381 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	2 599 640	3 100 086
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-453 580	6 592 405
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 560 213	657 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	585 847	10 350 206
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-449 845	-429 576
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-449 845	-429 576
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 500 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	-2 363 998	7 920 630
Likvida medel vid årets början	7 920 630	0*
Likvida medel vid årets slut	5 556 632	7 920 630

*Likvida medel föregående år redovisades under posten Övriga fordringar



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3), kompletterad med BFNAR 2023:1.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år
- Markanläggning, 10 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan och underhållsfond.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.



Skatter

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsskatt och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2023 högst 1 589 kr per bostadslägenhet. Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från kommunal lägenhetsavgift t.o.m. 2030.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 356 920 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheterna till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.



Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	7 332 849	7 050 816
Lokalhyror	1 086 462	1 166 581
Garagehyra	1 560 000	1 430 000
Fastighetsskatt	225 670	56 417
Bredband	322 524	322 524
Kallvattenintäkter	15 000	4 875
Varmvattenintäkter	48 000	22 125
Värmeintäkter	14 541	13 117
Larmavgift	6 048	-
Elintäkter	40 000	92 050
Administrationsavgift andrahandsuthyrning	28 113	20 446
Summa	10 679 207	10 178 951

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fakturerade kostnader		-
Överlåtelse-/pantnotering/kravavgifter	12 950	14 730
Övriga intäkter	33 232	90 141
Summa	46 182	104 871



Not 3 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	158 406	194 067
Trädgårdsskötsel	28 986	185 877
Snöröjning	67 617	38 863
Städning	245 460	277 264
Teknisk förvaltning	37 529	4 672
OVK	326 645	17 665
Hissbesiktning	21 960	11 927
Bevakning & jour	271 263	194 136
Gemensamma utrymmen	8 567	28 900
Serviceavtal	97 690	59 519
Brandskydd	28 387	52 095
Reparationer	-	238 878
	1 292 510	1 303 863
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	332 670	271 046
Gas	-	5 976
Fjärrvärme	769 620	656 515
Vatten	207 206	217 437
Avfallshantering	230 818	191 536
	1 540 314	1 342 510
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	120 768	133 847
Kabel-TV, Bredband	370 039	343 715
Samfällighetsavgift, Selvaag Plus Service	1 836 345	1 654 676
Fastighetsskatt/-avgift	132 401	132 401
	2 459 553	2 264 639
Driftkostnader	5 292 377	4 911 012
Underhållskostnader		
Utökad ventilation restauranglokalen	406 180	-
Stamspolning	106 175	-
Tak	-	104 971
Garage och hårdgjorda ytor	-	62 372
Övrigt underhåll	107 477	85 753
Underhållskostnader	619 832	253 096



Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kreditupplysning	1 388	3 257
Föreningsadministrativa kostnader	41 400	-
Medlemsinformation	-	5 180
Hemsida	4 225	23 790
Juridiska åtgärder	-	6 103
Revisionsarvode extern revisor	26 625	25 023
Föreningsgemensamma aktiviteter	88 556	40 898
Styrelseomkostnader	-	6 023
Fritids- och trivselkostnader	-	76 029
Förvaltningsarvode	110 226	141 979
Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter	11 916	3 379
Konsultarvode	83 166	130 066
Övriga externa kostnader	40 488	63 327
Summa	407 990	525 054

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	5 785 428	5 781 330
Inventarier, verktyg och installationer	151 137	149 323
Summa	5 936 565	5 930 653



Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	807 814 311	807 384 735
Nyanskaffningar	-	429 576
Vid årets slut	807 814 311	807 814 311
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-40 099 798	-34 318 468
-Årets avskrivning	-5 785 428	-5 781 330
Vid årets slut	-45 885 226	-40 099 798
Redovisat värde vid årets slut	761 929 085	767 714 513
Varav mark	395 653 489	395 653 489
<i>Taxeringsvärde:</i>		
Mark	348 640 000	348 640 000
Byggnader	333 600 000	333 600 000
Summa taxeringsvärde	682 240 000	682 240 000

Not 8 Tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 465 529	1 465 529
-Nyanskaffningar	449 845	-
Vid årets slut	1 915 374	1 465 529
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-994 441	-845 118
-Årets avskrivning	-151 137	-149 323
Ackumulerade avskrivningar	-1 145 578	-994 441
Redovisat värde vid årets slut	769 796	471 088

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000



Specifikation av andra långfristiga värdepappersinnehav

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterbolag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Melodislingan Parkerings AB, 556940-2851, Stockholm	500	100	50 000
			50 000

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Långgivare</i>	<i>Ränta 31 dec</i>	<i>Villkorsändring</i>		
Nordea	4,58%	2025-09-17	19 122 000	-
Nordea	1,38%	2029-09-19	27 500 000	27 500 000
Nordea	0,91%	2026-09-16	27 500 000	27 500 000
			74 122 000	55 000 000
varav kortfristig del av långfristig skuld			-	-
Redovisat värde vid årets slut			74 122 000	55 000 000

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.

De långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

	<i>2023-12-31</i>			<i>2022-12-31</i>		
	<i>Mellan 1 och 5 år</i>	<i>Senare än 5 år</i>	<i>Summa</i>	<i>Mellan 1 och 5 år</i>	<i>Senare än 5 år</i>	<i>Summa</i>
Skulder till kreditinstitut:	46 62 2000	27 500 000	74 122 000	27 500 000	27 500 000	55 000 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

			<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Långgivare</i>	<i>Ränta 31 dec</i>	<i>Villkorsändring</i>		
Nordea			-	8 000 000
Nordea			-	38 244 000
Nordea	4,72%	2024-10-03	19 122 000	-
Nordea	4,523	2024-09-03	5 500 000	-
			24 622 000	46 244 000
varav kortfristig del av långfristig skuld			-	-
Redovisat värde vid årets slut			24 622 000	46 244 000

Av föreningens lån förfaller 24 622 000 kr till omförhandling under 2024. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om kreditgivaren inte säger upp dem. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen



dessa lån som kortfristiga.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen intäkt, el	40 000	-
Fastighetsförsäkring	23 114	97 315
Kollektivt bredband	66 706	66 712
Serviceavtal	27 544	33 557
Ekonomisk förvaltning	31 361	26 442
Bevakning	43 775	66 062
Retroaktiv hyra garage	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	7 643	15 699
Redovisat värde vid årets slut	240 143	305 787

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutaviserade avgifter	1 280 108	729 208
Revisionsarvode	25 000	25 000
Räntekostnader	573 157	140 204
Elkostnad	37 135	30 258
Värmekostnad	116 983	102 486
Avfallshantering	31 821	19 939
Vatten avlopp	53 656	99 175
Konsultarvoden	-	41 563
Styrelsearvoden	152 613	-
Underhållskostnader	-	125 216
Övriga upplupna kostnader	33 085	-
Redovisat värde vid årets slut	2 303 558	1 313 049

Not 14 Ställda säkerheter för skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	119 694 000	119 694 000
	119 694 000	119 694 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Stockholm 2024-

Jacob Kaluski
Styrelseordförande

Hans Gustafson

Niklas Karpe

Sofia Stolt

Hans Wirsén

Robert Tunbrant

Thomas Andersson







Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

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."

<p>Johan Niklas Karpe Styrelseledamot Serienummer: da383148c3e9228cb195504f083ab7b8e5d6xxxx IP: 85.229.xxx.xxx 2024-04-03 17:21:33 UTC</p> 	<p>JACOB NEJTEL KALUSKI Styrelseordförande Serienummer: 4bf2240a1266a049f1924fdeef2763b6042dxxxx IP: 85.229.xxx.xxx 2024-04-04 12:36:47 UTC</p> 
<p>Sven Thomas Andersson Styrelseledamot Serienummer: fb7cc257a4f775da90049bd89ffeb54636d1xxxx IP: 85.229.xxx.xxx 2024-04-05 07:26:35 UTC</p> 	<p>Robert Tunbrant Styrelseledamot Serienummer: 7600ceb6c6b0340c847facf0d1696b6be45bxxxx IP: 85.229.xxx.xxx 2024-04-05 09:49:34 UTC</p> 
<p>Hans Sven Gustafson Styrelseledamot Serienummer: dd8efe95038ed458bed486b6f440782b358fxxxx IP: 85.229.xxx.xxx 2024-04-05 14:20:07 UTC</p> 	<p>Hans Wirsén Styrelseledamot Serienummer: c5993fde0e0b75b40480d5866c99906ffc9axxxx IP: 85.229.xxx.xxx 2024-04-07 07:00:06 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: U8A5I-IN158-JFKBF-QEIO4-X3QYP-Q0PY2

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."

SOFIA HELENA MARIA STOLT

Styrelseledamot

Serienummer: 93c41c8d158369fa2be94627b7b2085e1974xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2024-04-09 05:20:33 UTC



Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e1cdd7dc77946a9c3ddfa05xxxx

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-04-09 06:37:46 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>