



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Spinnsidan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

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

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-13.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spinnsidan 1	2007	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1978

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 66 bostadsrätter om totalt 5 916 kvm och 10 lokaler om 180 kvm. Byggnadernas totalyta är 6096 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Armin Bagheri Haghighi	Ordförande
Agneta Landquist Hamling	Styrelseledamot
Ghebreab Ghide Tesfay	Styrelseledamot
Tamara Ahronov Barrera	Styrelseledamot
Thore Claas Biselli	Styrelseledamot

### Valberedning

Ada Bakal

## Firmateckning

Firman tecknas av Armin och Tamara.

## Revisorer

Anders Karlén    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Infodring av stammar på förskolan och styrelselokaler  
Slipning av loftgångar
- 2022** ● Grillstuga
- 2021** ● OVK - Nordvalvet AB  
Infodring stammar - Interspool
- 2020** ● Belysning i trapphus/loftgångar/källare - MeraElvision AB  
Målning källare och trapphus - AB OTimblads Målerifirma  
Asfaltering - Asfaltsläggarna AB  
Cykelställ och plattläggning - NKG  
Gården - Växthuset Utveckling AB
- 2019** ● Antagande av nya stadgar  
Energideklaration - Franskabukten AB
- 2018-2019** ● VA - Avloppsledningar, markåtgärder - NKG  
VA - Vattenledningar, markåtgärder - NKG
- 2018** ● Hissbesiktning - Hissbesiktningar i Sverige AB  
Åtgärder av brister Hissen - Hissen El Mek Verkstad AB  
OVK - Utfört av NKG  
Underhållspolning av stammar - GG Högtryckstjänst & Rörinspektion AB  
Renovering av betong på loftgångar - Skanska  
Byte av dörrlistor - Skanska
- 2017** ● Inglasning av balkonger - Sakkes Balkongkonsult  
Fasadrenovering - Skanska  
Byte av plåtar - Skanska  
Byte av Värmecentral - Vattenfall

- 2016** ● Indragning av fiberbredband - Fiber genom Stockholm Stadsnät 200mb till samtliga medlemmar  
Renovering av ytterdörrar - Monterat om samtliga dörrar  
Underhåll av hyresrätter (ytskikt) - NKG  
Byte av fönster - Byte till 3-glas fönster genom Skanska

#### **Planerade underhåll**

- 2024** ● Båda trapporna på Tvååkersgränd ska renoveras.

#### **Avtal med leverantörer**

Källsortering Ragn-Sells

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Ekonomi**

Höjning av avgifter: 2023: 6%.

Bundit två lån i två år.

Extra amortering på 2,000,000kr till Swedbank på befintligt lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 6%.

##### **Förändringar i avtal**

Skrivit fastprisavtal med Ragn-Sells för källsorteringen.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 97 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 194 878	4 648 513	4 620 164	4 603 810
Resultat efter fin. poster	-1 538 420	-946 838	-432 023	-2 403 369
Soliditet (%)	38	39	39	39
Yttre fond	348 841	467 454	288 492	1 110 250
Taxeringsvärde	109 889 000	109 889 000	96 164 000	96 164 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	731	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 430	8 759	8 832	8 850
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 512	7 908	7 974	7 990
Sparande per kvm totalyta, kr	15	142	164	77
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	35	22	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	117	118	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	90	76	71	67
Energikostnad per kvm totalyta, kr	244	227	211	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,04	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,53	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Flera bundna lån med låg ränta har gått ut och fått högre ränta.

Ökade leverantörskostnader som vi inte räknat med.

Som det ser ut nu så kommer vi att behöva höja avgifterna även år 2025.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	27 421 668	-	-	27 421 668
Upplåtelseavgifter	14 637 961	-	-	14 637 961
Fond, yttre underhåll	467 454	-448 280	329 667	348 841
Balanserat resultat	-10 796 880	-498 558	-329 667	-11 625 105
Årets resultat	-946 838	946 838	-1 538 420	-1 538 420
<b>Eget kapital</b>	<b>30 783 365</b>	<b>0</b>	<b>-1 538 420</b>	<b>29 244 945</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 295 438
Årets resultat	-1538 420
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-329 667
<b>Totalt</b>	<b>-13 158 353</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	348 841
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-12 814 684</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 194 874	4 648 512
Övriga rörelseintäkter	3	7 799	288 709
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 202 673</b>	<b>4 937 221</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 146 893	-3 548 183
Övriga externa kostnader	9	-193 481	-201 018
Personalkostnader	10	-139 700	-123 818
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 363 152	-1 362 093
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 843 227</b>	<b>-5 235 113</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-640 554</b>	<b>-297 892</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 855	4 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-953 722	-653 927
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-897 867</b>	<b>-648 946</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 538 420</b>	<b>-946 838</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 538 420</b>	<b>-946 838</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	72 411 363	73 774 515
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 411 363</b>	<b>73 774 515</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>72 411 363</b>	<b>73 774 515</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		58 261	55 249
Övriga fordringar	14	2 936 409	4 473 361
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 994 669</b>	<b>4 528 610</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		539 439	1 508 783
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>539 439</b>	<b>1 508 783</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 534 108</b>	<b>6 037 393</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>75 945 471</b>	<b>79 811 907</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		42 059 629	42 059 629
Fond för yttre underhåll		348 841	467 454
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 408 470</b>	<b>42 527 083</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 625 105	-10 796 880
Årets resultat		-1 538 420	-946 838
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 163 525</b>	<b>-11 743 718</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 244 945</b>	<b>30 783 365</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 600 000	33 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 600 000</b>	<b>33 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		20 000 000	14 500 000
Leverantörsskulder		363 744	389 786
Skatteskulder		28 994	18 027
Övriga kortfristiga skulder		10 815	9 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	696 973	611 055
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 100 526</b>	<b>15 528 542</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 945 471</b>	<b>79 811 907</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-640 554</b>	<b>-297 892</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 363 152	1 362 093
	<b>722 598</b>	<b>1 064 201</b>
Erhållen ränta	55 855	4 980
Erlagd ränta	-818 538	-676 758
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-40 084</b>	<b>392 424</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 637	-55 268
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-63 200	-554 227
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-128 921</b>	<b>-217 071</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-2 400 000	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 400 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 528 921</b>	<b>-617 071</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 961 881</b>	<b>6 578 952</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 432 960</b>	<b>5 961 881</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Spinnsidan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd K3,

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 838 860	3 621 466
Hysesintäkter bostäder	541 911	521 274
Hysesintäkter lokaler, moms	279 312	259 954
Hysesintäkter p-plats	112 800	113 100
Hysesintäkter förråd	7 858	7 974
Deb. fastighetsskatt, moms	7 992	0
Bredband	117 000	117 000
Pantsättningsavgift	5 250	7 728
Överlåtelseavgift	3 939	0
Vidarefakturerade kostnader	279 956	0
Öres- och kronutjämning	-4	16
<b>Summa</b>	<b>5 194 874</b>	<b>4 648 512</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	280 204
Övriga intäkter	7 799	8 505
<b>Summa</b>	<b>7 799</b>	<b>288 709</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	106 966	60 175
Fastighetsskötsel utöver avtal	44 388	51 373
Fastighetsskötsel gård enl avtal	58 659	57 666
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	57 988	12 821
Larm och bevakning	2 989	312
Städning enligt avtal	107 743	115 895
Städning utöver avtal	7 632	5 463
Hissbesiktning	4 372	4 222
Myndighetstillsyn	1 950	0
Gårdkostnader	938	5 129
Gemensamma utrymmen	5 199	10 994
Sophantering	1 793	0
Snöröjning/sandning	134 523	109 234
Serviceavtal	9 239	11 862
Förbrukningsmaterial	100	1 017
<b>Summa</b>	<b>544 477</b>	<b>446 163</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	12 698	19 799
Tvättstuga	0	12 065
Trapphus/port/entr	38 434	21 902
Källarutrymmen	0	1 638
Sophantering/återvinning	8 575	0
Dörrar och lås/porttele	46 524	23 405
Övriga gemensamma utrymmen	46 841	7 797
VVS	59 411	17 764
Värmeanläggning/undercentral	8 115	36 799
Ventilation	41 754	25 001
Elinstallationer	18 710	16 383
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 485	262
Hissar	43 059	114 738
Fönster	0	2 663
Mark/gård/utemiljö	17 676	26 925
Garage/parkering	10 481	0
Vattenskada	1 456	0
Skador/klotter/skadegörelse	37 440	4 813
<b>Summa</b>	<b>395 659</b>	<b>331 954</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	192 780	0
Hyseslägenheter	0	132 163
Förskola	315 581	0
Tak	0	17 883
Mark/gård/utemiljö	124 535	298 234
<b>Summa</b>	<b>632 896</b>	<b>448 281</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	160 323	209 992
Uppvärmning	778 049	710 505
Vatten	544 861	459 159
Sophämtning/renhållning	385 921	255 402
<b>Summa</b>	<b>1 869 154</b>	<b>1 635 059</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	60 549	55 629
Tomträttsavgäld	410 200	399 175
Kabel-TV	23 078	26 201
Bredband	77 581	77 465
Fastighetsskatt	133 298	128 258
<b>Summa</b>	<b>704 706</b>	<b>686 728</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	3 479	0
Juridiska åtgärder	8 593	21 717
Inkassokostnader	0	5 617
Revisionsarvoden extern revisor	17 435	15 000
Fritids och trivselkostnader	1 025	0
Föreningskostnader	15 940	22 660
Förvaltningsarvode enl avtal	98 267	95 507
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Övriga förvaltningsarvoden	800	0
Administration	11 575	19 694
Konsultkostnader	18 850	14 074
Bostadsrätterna Sverige	6 750	6 750
<b>Summa</b>	<b>193 481</b>	<b>201 018</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Arbetsgivaravgifter	34 700	27 218
<b>Summa</b>	<b>139 700</b>	<b>123 818</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	953 718	653 916
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	0
Övriga räntekostnader	0	11
<b>Summa</b>	<b>953 722</b>	<b>653 927</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	86 870 548	86 870 548
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>86 870 548</b>	<b>86 870 548</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 096 034	-11 738 228
Årets avskrivning	-1 363 152	-1 357 806
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 459 186</b>	<b>-13 096 034</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>72 411 363</b>	<b>73 774 515</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 500 000</i>	<i>16 500 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	68 433 000	68 433 000
Taxeringsvärde mark	41 456 000	41 456 000
<b>Summa</b>	<b>109 889 000</b>	<b>109 889 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	145 713	145 713
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>145 713</b>	<b>145 713</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-145 713	-141 426
Avskrivningar	0	-4 287
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-145 713</b>	<b>-145 713</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	37 897	15 272
Klientmedel	0	3 398 370
Övriga kortfristiga fordringar	4 991	4 991
Transaktionskonto	1 825 347	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>2 936 409</b>	<b>4 473 361</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Swedbank	2025-01-24	1,12 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2025-01-24	0,86 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2025-01-24	1,72 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2024-12-20	2,13 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2025-11-25	4,31 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2025-11-25	4,10 %	2 100 000	4 500 000
Swedbank	2024-10-25	3,81 %	10 000 000	10 000 000
<b>Summa</b>			<b>45 600 000</b>	<b>48 000 000</b>
Varav kortfristig del			20 000 000	14 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 600 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostnad Extern revisor	17 216	17 216
Uppl kostn räntor	243 078	107 894
Uppl kostnad arvoden	13 668	60 028
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 730	18 860
Förutbet hyror/avgifter	412 281	407 057
<b>Summa</b>	<b>696 973</b>	<b>611 055</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	49 000 000	49 000 000

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

10% avgiftshöjning från och med 2024-03-01.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Agneta Landquist Hamling  
Styrelseledamot

---

Armin Bagheri Haghighi  
Ordförande

---

Ghebreab Ghide Tesfay  
Styrelseledamot

---

Tamara Ahronov Barrera  
Styrelseledamot

---

Thore Claas Biselli  
Styrelseledamot

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

---

Anders Karlén  
Auktoriserad revisor