



ÅRSREDOVISNING

Brf Kvarnberget i Gustavsberg

Organisations nr 769618-0137

2023-01-01 – 2023-12-31

Handwritten notes in blue ink, including the letters 'B', 'M', and 'A'.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens femtonde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg registrerades av Bolagsverket 2007-12-17. Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun. Bostadsrättsföreningen är ur skattehänseende ett sk privatbostadsföretag och är en sk äkta bostadsrättsförening.

Föreningens hemsida är www.brfgkvarnberget.com och e-postadress är styrelsen@brfgkvarnberget.com

Den ekonomiska planen upprättades 2009-03-14 och registrerades 2009-03-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-01. Avtal om totalentreprenad ingicks i mars 2009 med JM AB om uppförande av 6 st flerbostadshus i tre respektive fyra plan, separata förråd, sophus, carportar samt markarbeten. Föreningen innehar sedan 2009-06-24 äganderätten till fastigheten Gustavsberg 1:309 i Värmdö Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2023

Resultat

Före avskrivningar visar helårsresultatet för 2023 ett överskott på 520 tkr. För 2022 redovisades ett underskott på 894 tkr före avskrivningar.

Överskottet förklaras med att de omfattande underhållsåtgärder som utförts och kostnadsförts år 2022 börjar ge effekt och att inga större reparations- och underhållsåtgärder erfordrats 2023.

Bland väsentliga händelser under året kan nämnas

- Byte till LEDlampor i gatubelysningen på Kvarnhjulsvägen.
- Installation av utrustning för rening av radiatorvatten i värmecentral Kvarnhjulsvägen 4
- Utbyte av stamventiler i huset Kvarnhjulsvägen 3.
- Gallring av träd. Plantering av häck Väderkvarnsvägen 2

Intäkter

Årsavgifter för lägenheter höjdes med 6 % från 1 januari och för bilplatser med 6% den 1 april 2023. Elstöd om 40 448 kr har erhållits.

Avskrivningar och kostnader

Föreningens byggnader skrivs av på 150 år. Systemet för vattenrening skrivs av på 20 år. Totalt avskrivningsbelopp 723 tkr. Föreningens kostnader före avskrivningar uppgick till 2 537 tkr, varav låneräntor 139 tkr.

Vid utgången av 2023 uppgick föreningens fastighetslån till 14 810 tkr vilket motsvarar 17 % belåningsgrad (fastighetslån dividerat med fastighetens taxeringsvärde). Genomsnittsräntan för

Handwritten signature

fastighetslånen (räntekostnad dividerad med låneskuld) är 0,94 %. Föreningens långfristiga lån är bundna och skall omsättas 2026 och 2029 (Se not 9). Banken har medgivit att lånen kan få amorteras med 10% per år.

Föreningens kassa uppgick vid årets slut till 1 464 tkr. 666 555 kr har placerats på räntebärande konton. Inga amorteringar har gjorts. Uttagna och ställda panter 18 750 000 kr. Inga eventalförpliktelser finns.

Prognos för 2024

Årsavgiften för lägenheterna och bilplatserna höjs med 8% från 1 april 2024.

Föreningens driftskostnader, t.ex el, värme, vatten och sophämtning, antas öka pga inflationen. Som exempel kan nämnas att taxan för fjärrvärme beräknas öka med 17%. I budgeten för 2024 har taxebundna kostnader räknats upp med 10-12 %.

Planerade underhållsåtgärder och investeringar för år 2024 uppgår till 400 tkr. Förväntat överskott kommer att avsättas för underhåll enligt underhållsplanen. Styrelsens samlade bedömning är att föreningens ekonomi är god och att föreningen står på stabil grund.

Styrelse

Styrelsen är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-23. Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Hans Adolfsson	ordförande
Ingrid Algernon	sekreterare
Kerstin Jonsson	kassör
Mia Jannerling	ledamot
Jessica Bäcklund	suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ordinarie styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten. Styrelsearvode avseende år 2023 om totalt 104 930 kr (föregående år 95 565 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisor

Föreningens revisorer har varit,

Olle Kannö	auktoriserad revisor, MT Revision AB
Linda Johansen (suppleant)	auktoriserad revisor, MT Revision AB

Valberedning

Inför föreningsstämman 2024 Thomas Nordström (sammankallande) och Michael Moore

Fastighet

Fastigheten, som bebyggdes under åren 2008-2009, är uppdelad på två närliggande områden med en sammanlagd markyta på 16 409 kvm. Byggnadernas area är enligt taxeringsbeskedet 3 751 kvm. Taxeringsvärde för fastigheten gällande från och med den 1 januari 2022 är SEK 85 892 000 varav SEK 64 796 000 utgör byggnadsvärde och SEK 21 096 000 markvärde.

Föreningens bostadshus består av 6 st flerbostadshus i 3-4 våningar belägna på Väderkvarnsvägen resp Kvarnhjulsvägen i Gustavsberg. Byggnaderna innehåller 48 st bostadslägenheter och ett övernattningsrum. Ett av husen har en souterränglägenhet. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats på markyta. Till fastigheten hör 2 st separata förrådsbyggnader, 3 st sophus, 20 carportplatser samt 29 parkeringsplatser.

mf
h
ka

Sammanlagd lägenhetsyta är 3 751 m² med följande fördelning

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	6 R o k	Summa
Antal	6	12	22	6	1	1	48
S:a yta	234	731	1 887	636	128	135	3 751

Försäkringar

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam, via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår tillägg för styrelseansvar och bostadsrättstillägg.

Historik över genomfört fastighetsunderhåll (urval)

Byggnaderna, 4 st hus med 3 våningar samt 2 st hus med 4 våningar är uppförda under åren 2008-2009. Större underhållsarbeten är normalt inte aktuella under de närmaste åren. Värmecentralerna har dock haft återkommande problem och styrelsen har under hand vidtagit åtgärder för att komma tillrätta med dessa. Styrelsen följer underhållsplanen som omfattar åren 2009-2039 och som uppdateras årligen.

Åtgärd	Utförd år
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2016, 2023
Större underhåll i undercentraler (Utbyte slingtank, cirkulationspumpar)	2016,2017,2019
Utbyte av belysning i samtliga trapphus (rörelsestyrd LED-belysning)	2017
Förebyggande tryckspolning av avloppsstammarna i alla lägenheter	2018
Målning av samtliga carportar, förråd och sophus	2018
Installation av elektromagnetisk rening i värmecentralerna	2019
Uppgradering av bredbandsinstallationen från 10 till 250 mb.	2020
Besiktning av putsskada på fasad KV 4. Åtgärdat av JM AB	2020
Underhåll av trävirke och skyltar till bilplatser	2020
Installation av bommar för förhindrande av genomfarts-trafik på Kvarnhjulsv	2021
Gallring och beskärning av träd och buskage	2021
Utredning om uppdatering av värmesystemet. Beslut om åtgärder och upphandling av nya värmepumpar, avgasare och styr- och reglersystem	2021
Utbyte och uppgadering av värmepumpar, avgasare och styr- och reglersystem i värmecentralerna	2022
Byte till LED-belysning i samtliga hissar	2022
Installation av 10 laddpunkter för el/hybridbilar	2022
Energideklaration	2022
Rengöring och reparation av husfasader	2022

2023 års löpande reparationer, underhåll och investeringar

Åtgärd	Utförd år
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2023
Byte till LED lampor i gatubelysning Kvarnhjulsvägen	2023
Installation av system för kraftigare rening av radiatorvattnet. Kvarnhjulsv 4	2023
Utbyte av stamventiler Kvarnhjulsv 3.	2023
Gallring av träd. Plantering av häck Väderkvarnsvägen	2023
Målning av solutsatta träpaneler vid Väderkvarnsvägen	2023
Tvätt och behandling av tak på carportar, soprum och förråd	2023

Handwritten notes:
m7
H
K
K

Framtida planerat underhåll och investeringar

Åtgärder att utföra 2024

Åtgärd	Att utföra år
Uppgradering av larmsystem i hissarna	2024
Brandskyddsbesiktning	2024
Underhåll av trävirke och målning av parkeringsplatserna	2024
Målning träpaneler vid entréer	2024
Lagning av spricka i fasad Kvarnhjulsv 4	2024

Medlemskap i föreningar och gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i följande föreningar:

Förening	Andel	Avseende
Gustavsbergs Vägförening GA:2	43,2/1526,4	vägar, trottoarer, vägbelysning
Väderkvarnsvägens Samfällighet GA:39	5/21	del av Väderkvarnsv., anslutna stigar och markytor
Gemensamhetsanläggning Ösby GA:21	25/40	130 m2 vägyta Kvarnhjulsvägens nedre del
Gemensamhetsanläggning Ösby GA:22	(ej kostnad)	60 m väg mot Mariagatan 7-9

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Kanold Redovisning AB	Ekonomisk förvaltning
-----------------------	-----------------------

Teknisk förvaltning

Vattenfall	Fjärrvärmeanläggning och el
Energivärme AB	Värmecentraler drift o underhåll
Energivärme/Basteq	Styr- och reglersystem
B Tingström VVS-konsult	Fastighetsskötsel
KONE AB	Hisskötsel
Städpoolen AB	Trappstädning
Spira AB	Trädgårdsskötsel
GA39/ Jovan mark och trädgård	Snöröjning
Telia	Bredband, tv
Värmdö kommun	Renhållning/Sophantering

Föreningens medlemmar har bidragit till tomtens skötsel vid städdagar under vår och höst. Vintertid svarar medlemmarna för snöskottning av entré.

Föreningen är fr o m 2022-03-01 momsregistrerad med anledning av försäljning av el till Waybler AB som distribuerar el till laddplatser för elbilar.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelse

Per bokslutsdagen var samtliga 48 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvare, som tidigare inte var medlem i föreningen, har antagits som medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Förändringar i medlemsantalet	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	77	76
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 7	- 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	74	77

Flerårsöversikt

Nyckeltal definitioner, se Noter sid 12.	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 981 160	2 750 709	2 678 066	2 504 764
Resultat efter finansiella poster	- 203 404	- 1 616 910	- 259 333	- 251 131
Balansomslutning	122 390 654	122 571 837	123 824 539	123 979 360
Kassa och bank	1 464 763	909 011	1 487 086	1 058 790
Soliditet	87%	87%	88%	88%
Skuldkvot	4,87	5,34	5,40	5,62
Skuldsättning kr/m ² (BR)	3 948	3 948	3 882	3 882
Skuldsättning kr/m ² (tot)	3 948	3 948	3 882	3 882
Belåningsgrad	17%	17%	23%	23%
Räntekänslighet	5,5%	5,9%	6,0%	6,4%
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, snitt per 31 dec	722	681	648	606
Årsavgifternas andel av tot intäkter	89%	90%	90%	88%
Energikostnad kr/m ²	215	225	212	182
Sparande kr/m ²	210	167	121	141

Bilplatsavgift är höjd med 10% fr o m 2021-04-01

Årsavgiften är höjd med 5% fr o m 2022-07-01

Årsavgiften är höjd med 6% fr o m 2023-01-01

Bilplatshyran är höjd med 6% fr o m 2023-04-01

Årsavgiften samt bilplatshyran är höjd med 8% fr o m 2024-04-01

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 485 000	80 000 000	2 587 977	-3 497 545	-1 616 910	106 958 522
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			632 000	-632 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 520 559	1 520 559		
Balanseras i ny räkning				-1 616 910	1 616 910	
Årets resultat					-203 404	-203 404
Belopp vid årets utgång	29 485 000	80 000 000	1 699 418	-4 225 896	-203 404	106 755 118

mz
Ward
8

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 225 896
Årets resultat	- 203 404
Summa	- 4 429 300

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	750 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 267 069
Balanseras i ny räkning	- 4 912 231
Summa	- 4 429 300

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och tillönskar föreningen ett framgångsrikt år 2024.

Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 981 160	2 750 709
Övriga rörelseintäkter	2	<u>60 986</u>	<u>22 328</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		3 042 146	2 773 037
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 2 266 434	- 3 415 657
Personalkostnader	4	- 131 857	- 121 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 723 189</u>	<u>- 723 189</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 3 121 480	- 4 259 907
<i>Rörelseresultat</i>		- 79 334	- 1 486 870
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 126	194
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 139 196</u>	<u>- 130 234</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 124 070	- 130 040
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 203 404	- 1 616 910
Årets resultat		- 203 404	- 1 616 910

Handwritten notes in blue ink, including the letters "m", "ja", and "no".

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 13	120 684 320	121 398 713
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>70 368</u>	<u>79 164</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		120 754 688	121 477 877
Summa anläggningstillgångar		120 754 688	121 477 877
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		87 511	113 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>83 692</u>	<u>71 589</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		171 203	184 949
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>1 464 763</u>	<u>909 011</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 464 763	909 011
Summa omsättningstillgångar		1 635 966	1 093 960
SUMMA TILLGÅNGAR		122 390 654	122 571 837

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 485 000	109 485 000
Fond för yttre underhåll		<u>1 699 418</u>	<u>2 587 977</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		111 184 418	112 072 977
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 4 225 896	- 3 497 545
Årets resultat		<u>- 203 404</u>	<u>- 1 616 910</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 4 429 300	- 5 114 455
SUMMA EGET KAPITAL		106 755 118	106 958 522
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 13	<u>14 560 088</u>	<u>14 560 088</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		14 560 088	14 560 088
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 13	250 000	250 000
Leverantörsskulder		157 910	146 689
Skatteskulder	10	175 024	155 864
Övriga skulder	11	54 273	46 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>438 241</u>	<u>454 036</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 075 448	1 053 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 390 654	122 571 837

By m
 wa

Kassaflödesanalys

	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 79 334	- 1 486 870
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>723 189</u>	<u>723 189</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	643 855	- 763 681
Erhållen ränta och utdelning	15 126	194
Erlagd ränta	- 139 196	- 130 234
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	519 785	- 893 721
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning (-) Minskning (+) av kortfristiga fordringar	13 746	- 55 971
Ökning (+) Minskning (-) av kortfristiga skulder	<u>22 221</u>	<u>364 208</u>
Förändring av rörelsekapitalet	35 967	308 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	555 752	- 585 484
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	- 87 960
Återläggning pågående investeringar	<u>0</u>	<u>95 369</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	7 409
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	555 752	- 578 075
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	555 752	- 578 075
Likvida medel vid årets början	<u>909 011</u>	<u>1 487 086</u>
Likvida medel vid årets slut	1 464 763	909 011
(varav placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall avsättning göras till fond för yttre underhåll genom att låneskulden amorteras ner enligt underhållsplanen i den takt som ekonomin medger. Reservering görs i enlighet med underhållsplanen.

Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	150 år
Fastighetsförbättringar 2019, vattenrening	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	2 707 404	2 493 234
Energiintäkter från utnyttjande av laddpunkter	17 162	9 537
Hysesintäkter parkeringsplatser	256 594	247 938
Summa	2 981 160	2 750 709

I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten, bredband, kabelTV och bostadsrättstillägg till hemförsäkring.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Hysesintäkter övernattningslägenhet	15 500	17 500
Erhållet elstöd	40 448	0
Överlåtelseavgifter	5 038	4 828
Summa	60 986	22 328

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
---------------------------------------	-------------	-------------

Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel, serviceavtal	76 935	68 499
Hisstillsyn	48 366	47 961
Snöröjning	52 459	56 532
Trädgårds och markskötsel, städdagar	193 047	116 564
Gemensamhetsanläggningar	77 230	58 540
Elavgifter	230 168	295 822
Mätning el	3 000	0
Fjärrvärme	313 386	307 759
Vatten	264 205	239 913
Städning	73 996	85 151
Renhållning hushållssopor	54 958	58 361
Renhållning grovsopor	63 431	60 292
Löpande reparationer fastigheten	91 797	54 630
Reparationer hissar	34 698	8 642
Reparationer vattenskador radiatorer	0	4 324
Övriga fastighetskostnader	8 257	14 147
Fastighetsavgift	89 192	85 832
Fastighetsförsäkring	59 489	52 902
Bredband och kabel-TV	<u>157 085</u>	<u>155 968</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 891 699	1 771 839

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	65 148	57 571
Revision	18 750	17 750
Övriga förvaltningskostnader	20 141	44 117
Bankavgifter	<u>3 627</u>	<u>3 821</u>
<i>Summa förvaltningkostnader</i>	107 666	123 259

<i>Summa driftskostnader</i>	1 999 365	1 895 098
------------------------------	-----------	-----------

Handwritten signature and initials

Underhållskostnader

Återläggning aktiverat för bergvärme 2021 (2022)	0	95 369
LED-belysning hissar (2022)	0	36 250
Rengöring av fasader (2022)	0	30 775
Fasadrenovering (2022)	0	47 531
Energideklaration (2022)	0	7 500
Kontroll av stamventiler (2022)	0	20 991
Uppdatering av underhållsplan	4 780	8 750
Värmesystem	85 625	1 273 393
Filterbyten	82 625	0
OVK-åtgärder	22 375	0
Målning av solutsatta träfasader Väderkvarnsvägen	10 875	0
Lagning av skador på fasad	35 625	0
Rengöring och behandling av tak på carport o förråd	<u>25 164</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	267 069	1 520 559

Summa	2 266 434	3 415 657
--------------	------------------	------------------

Not 4 Personalkostnader	2023	2022
Löner och andra ersättningar för styrelse	104 930	95 565
övriga anställda	<u>6 000</u>	<u>8 000</u>
Summa löner och andra ersättningar	110 930	104 565
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	20 927 (0)	16 496 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	131 857	121 061

Not 5 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 382 313	128 382 313
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	128 382 313	128 382 313
Ingående avskrivningar	- 6 983 600	- 6 269 207
Årets avskrivningar	<u>- 714 393</u>	<u>- 714 393</u>
Utgående avskrivningar	- 7 697 993	- 6 983 600
Redovisat värde	120 684 320	121 398 713

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	64 796 000	64 796 000
Mark	<u>21 096 000</u>	<u>21 096 000</u>
Summa	85 892 000	85 892 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 960	0
Inköp	0	87 960
Utgående anskaffningsvärden	87 960	87 960
Ingående avskrivningar	- 8 796	0
Årets avskrivningar	- 8 796	- 8 796
Utgående avskrivningar	- 17 592	- 8 796
Redovisat värde	70 368	79 164

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Servicekostnad värmesystem	11 626	0
Hyra hjärtstartare	1 420	1 382
Medlemsavgift Bostadsrätterna AB	6 050	6 050
Telia bredband	38 449	38 612
Upplupna intäkter elbilsladdning	4 277	7 518
Förutbetald fastighetsförsäkring	20 731	18 027
Upplupen sparränta	1 139	0
Summa	83 692	71 589

Not 8 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken affärskonto	768 966	390 802
Handelsbanken swishkonto	29 242	14 374
SBAB sparkonto	366 555	503 835
SBAB placeringskonto	300 000	0
Summa	1 464 763	909 011

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2023-12-31	2022-12-31	
Stadshypotek	0,71	2026-03-30	5 år	0	4 700 000	4 700 000
Stadshypotek	0,71	2026-03-30	5 år	0	4 560 088	4 560 088
Stadshypotek	1,18	2029-09-30	8 år	0	5 300 000	5 300 000
Stadshypotek	5,10	2024-02-02	90 d	0	250 000	250 000
Summa			0	14 810 088	14 810 088	

varav långfristig del	14 560 088	14 560 088
varav kortfristig del	250 000	250 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Ev. rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	17%	17%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 948	3 948

Handwritten notes:
 M7
 18
 19

Not 10 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Beslutad fastighetsavgift 2021	0	70 032
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	85 832	85 832
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023	89 192	0
Summa	175 024	155 864

Not 11 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	65	0
Avdragen källskatt	33 281	30 770
Sociala avgifter	20 927	15 868
Summa	54 273	46 638


Not 12 Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad el	28 520	50 351
Upplupen kostnad fjärrvärme	45 240	54 114
Upplupen bankavgift	180	192
Upplupen kostnad grovsophämtning	15 171	15 119
Upplupen kostnad snöröjning	28 125	23 750
Beräknad upplupen räntekostnad	10 397	9 458
Förutbetalda avgifter och hyror	291 608	282 052
Beräknad upplupen kostnad revision	19 000	19 000
Summa	438 241	454 036

Not 13 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	18 750 000	18 750 000
Summa ställda säkerheter	18 750 000	18 750 000

Gustavsberg den 28/3 2024.



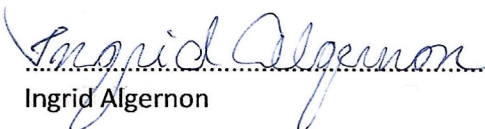
 Hans Adolfsson
 Ordförande



 Kerstin Jonsson



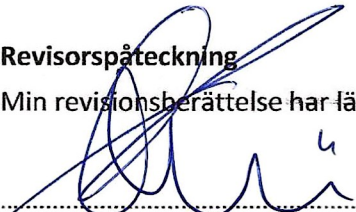
 Mia Jannering



 Ingrid Algernon

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2024.



 Olle Kannö
 Auktoriserad revisor