

# Årsredovisning 2023

Brf Sofiahöjden

769633-2209



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sofiahöjden

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

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

## 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. 16</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-11-11.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Oljan 23             | 2018    | Stockholm |

Fastigheten, dvs tomten innehås med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret och i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Föreningen har åtta (av totalt 38) hyreslägenheter enligt ekonomisk plan. Två av dessa har slagits ihop varmed totala antalet lägenheter uppgår till sex hyreslägenheter och 30 st bostadsrätter. Fastighetens totalyta uppgår till 1 326 kvm och värdeåret är 1930.

### Styrelsens sammansättning

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Charlotta Fogde               | Ordförande      |
| Constantine Michael Kouyialis | Styrelseledamot |
| Gunilla Idnert                | Styrelseledamot |
| Marina Mladenovic             | Styrelseledamot |
| Mikael Larsson                | Styrelseledamot |
| Miroslav Veljanoski           | Styrelseledamot |
| Trajce Atanasoski             | Styrelseledamot |
| Katarina Grönfors             | Suppleant       |

### Valberedning

Mats Westergård  
Olof Gyllang

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Revisorer

Eugen Voinitch      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

|            | 30/1 | 27/2 | 15/3 | 11/5 | 8/8<br>konst. | 19/9 | 24/10 | 6/12 | 18/12<br>budget |
|------------|------|------|------|------|---------------|------|-------|------|-----------------|
| Fogde      | X    | X    | X    | X    | X             | X    | X     | X    | X               |
| Idnert     | X    | X    | X    | X    | X             | X    | X     | X    | X               |
| Kouyialis  | X    | X    | X    | X    | X             | -    | X     | X*   | -               |
| Larsson    |      |      |      |      | X             | X*   | X     | X    | X               |
| Mladenovic |      |      |      |      | X             | X    | X     | -    | -               |
| Veljanoski |      |      |      |      | -             | X    | X     | -    | -               |
| Atanasoski |      |      |      |      | -             | X    | X     | -    | -               |
| Grönfors   |      |      |      |      | X             | X    | X     | -    | X               |

\*del av möte

## Utförda historiska underhåll

|           |                                                 |
|-----------|-------------------------------------------------|
| 2017      | Nya troaxförråd i källare                       |
| 2017-2018 | Renovering kungsbalkonger med nya tätskikt      |
| 2017-2018 | Installation av fastighetsboxar i entre         |
| 2017-2019 | Stambyte                                        |
| 2017-2019 | Byggnation av två st nya vindslägenheter        |
| 2018      | Nytt entré parti                                |
| 2018-2019 | Renovering fönster                              |
| 2018-2019 | Byggnation av 16 nya balkonger mot innergård    |
| 2018-2019 | Renovering fasad mot innergård                  |
| 2018-2019 | Ny takvärme med ny styrning                     |
| 2018-2019 | Installation av säkerhetsdörrar till lägenheter |
| 2019      | Ny styrning & pump till värme                   |
| 2023      | Installation av ny fjärrvärmecentral            |

## Planerade underhåll

**2024** ● Byte av radiatorvred i samtliga lägenheter samt reparation delar av plåttak

## Avtal med leverantörer

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Fastighetsförsäkring | Brandkontoret             |
| Fjärrvärme           | Sth Exergi                |
| Gas                  | Sthlm gas                 |
| Trappstädning        | Ellas Företagsservice AB  |
| Tv & Internet        | Tele2                     |
| Vatten & avfall      | Stockholm Vatten & Avfall |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 45%. Under året har föreningen sålt två hyresrätter och upplåtit dessa som bostadsrätter. I samband med försäljningarna har föreningen amorterat ned föreningens lån med 3.7 mkr.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                    | 1 553  | 1 320  | 1 209  | 1 207  |
| Resultat efter fin. poster                         | -505   | -261   | -305   | -968   |
| Soliditet (%)                                      | 60     | 57     | 57     | 55     |
| Yttre fond                                         | 202    | 162    | 121    | 40     |
| Taxeringsvärde                                     | 57 000 | 57 000 | 39 000 | 39 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 833    | 586    | 586    | 574    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 27,9   | 38,7   | 46,1   | 45,5   |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 40 658 | 46 809 | 47 065 | 50 942 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 30 785 | 33 642 | 33 826 | 35 948 |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 14     | 122    | 133    | -390   |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 46     | 66     | 41     | 32     |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 253    | 216    | -      | -      |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 48     | 42     | 52     | 31     |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 347    | 324    | 93     | 62     |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,80   | 2,08   | 1,57   | 1,82   |
| Räntekänslighet (%)                                | 48,79  | 79,83  | 80,27  | 88,70  |

**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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar med 82 tkr. Beaktar man även tillkommande kostnader vid installationen av nya fjärrvärmecentralen (vilka torde kunna klassificeras som planerat underhåll) vilka uppgår till 100 tkr uppvisar föreningen ett positivt resultat. Föreningen strävar efter att ha en långsiktigt hållbar avgiftsnivå och har höjt avgifterna med 45% under 2023 och ytterligare 10% under 2024. Under 2024 har föreningen även uppdaterat underhållsplanen och har därmed kontroll över kommande planerat underhåll vilket också har beaktats vid fastställande av årsavgifterna.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31    | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31    |
|-----------------------|---------------|----------------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Insatser              | 65 382        | -                                            | 3 666                           | 69 048        |
| Upplåtelseavgifter    | 21 028        | -                                            | -                               | 21 028        |
| Fond, yttre underhåll | 162           | -                                            | 40                              | 202           |
| Balanserat resultat   | -26 578       | -261                                         | -40                             | -26 880       |
| Årets resultat        | -261          | 261                                          | -505                            | -505          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>59 732</b> | <b>0</b>                                     | <b>3 161</b>                    | <b>62 893</b> |

## Resultatdisposition

|                                                           |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    |                |
| Balanserat resultat                                       | -26 880        |
| Årets resultat                                            | -505           |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-27 385</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 40             |
| Balanseras i ny räkning                                   | -27 426        |
|                                                           | <b>-27 385</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          | 1 553         | 1 320         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 1 136         | 125           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 689</b>  | <b>1 444</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |               |               |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -796          | -706          |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -240          | -146          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -423          | -423          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 459</b> | <b>-1 275</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>1 231</b>  | <b>169</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |               |               |
| Resultat från övriga finansiella tillgångar       |            | 312           | 352           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 4             | 148           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -2 052        | -931          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 736</b> | <b>-431</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-505</b>   | <b>-261</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-505</b>   | <b>-261</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     | NOT | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                |                |
| Byggnad och mark                               | 10  | 96 133         | 96 556         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>96 133</b>  | <b>96 556</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                |                |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 11  | 1 402          | 1 402          |
| Långfristiga fordringar                        |     | 6 115          | 6 362          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>7 517</b>   | <b>7 764</b>   |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>103 649</b> | <b>104 320</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                |                |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 30             | 31             |
| Övriga fordringar                              | 12  | 677            | 57             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 13  | 51             | 218            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>758</b>     | <b>305</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                |                |
| Kassa och bank                                 |     | 424            | 547            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>424</b>     | <b>547</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>1 182</b>   | <b>853</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>104 831</b> | <b>105 173</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |
| Medlemsinsatser                              |     | 90 076         | 86 410         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 202            | 162            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>90 278</b>  | <b>86 572</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                |                |
| Balanserat resultat                          |     | -26 880        | -26 578        |
| Årets resultat                               |     | -505           | -261           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-27 385</b> | <b>-26 840</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>62 893</b>  | <b>59 732</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 40 576         | 44 364         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>40 576</b>  | <b>44 364</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 244            | 244            |
| Leverantörsskulder                           |     | 230            | 495            |
| Skatteskulder                                |     | 117            | 113            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 24             | 25             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 747            | 198            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 362</b>   | <b>1 076</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>104 831</b> | <b>105 173</b> |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2023         | 2022        |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |              |             |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 231</b> | <b>169</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |              |             |
| Årets avskrivningar                                                             | 423          | 423         |
|                                                                                 | <b>1 654</b> | <b>593</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 4            | 0           |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 508       | -954        |
| Erhållen utdelning                                                              | 312          | 0           |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>462</b>   | <b>-361</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |              |             |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -452         | 170         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -258         | 612         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-249</b>  | <b>421</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |              |             |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                             | 248          | 0           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>248</b>   | <b>0</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |              |             |
| Nyupplåtelse                                                                    | 3 666        | 0           |
| Amortering av lån                                                               | -3 788       | -244        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-122</b>  | <b>-244</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-123</b>  | <b>177</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>547</b>   | <b>370</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>424</b>   | <b>547</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sofiahöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 %  |
| Fastighetsförbättringar | 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### 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.

### 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   | 837          | 559          |
| Hysesintäkter, bostäder | 571          | 618          |
| Hysesintäkter, lokaler  | 42           | 41           |
| Intäktsreduktion        | 0            | -1           |
| Övriga intäkter         | 103          | 104          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 553</b> | <b>1 320</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2023         | 2022       |
|------------------------|--------------|------------|
| Elprisstöd             | 11           | 0          |
| Övriga rörelseintäkter | 1 125        | 125        |
| <b>Summa</b>           | <b>1 136</b> | <b>125</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                   | 2023      | 2022      |
|-------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsskötsel | 4         | 7         |
| Städning          | 38        | 46        |
| Övrigt            | 9         | 0         |
| <b>Summa</b>      | <b>50</b> | <b>53</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                    | 2023       | 2022       |
|--------------------|------------|------------|
| Reparationer       | 0          | 15         |
| Tvättstuga         | 3          | 0          |
| Trapphus/port/entr | 6          | 0          |
| VA                 | 118        | 0          |
| Hissar             | 25         | 91         |
| <b>Summa</b>       | <b>152</b> | <b>106</b> |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023       | 2022       |
|--------------|------------|------------|
| Fastighetsel | 61         | 87         |
| Uppvärmning  | 335        | 287        |
| Vatten       | 64         | 56         |
| Sophämtning  | 44         | 32         |
| <b>Summa</b> | <b>503</b> | <b>462</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023      | 2022      |
|------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsförsäkringar | 18        | 17        |
| Kabel-TV               | 11        | 11        |
| Fastighetsskatt        | 60        | 58        |
| <b>Summa</b>           | <b>90</b> | <b>85</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023       | 2022       |
|------------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsmaterial         | 2          | 3          |
| Övriga förvaltningskostnader | 36         | 49         |
| Juridiska kostnader          | 71         | 0          |
| Revisionsarvoden             | 26         | 26         |
| Ekonomisk förvaltning        | 68         | 67         |
| Konsultkostnader             | 36         | 0          |
| <b>Summa</b>                 | <b>240</b> | <b>146</b> |

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2023         | 2022       |
|-----------------------------------------------------|--------------|------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 050        | 930        |
| Övriga räntekostnader                               | 1            | 1          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>2 052</b> | <b>931</b> |

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |               |               |
| Ingående                                      | 99 038        | 99 038        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>99 038</b> | <b>99 038</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |               |               |
| Ingående                                      | -2 482        | -2 059        |
| Årets avskrivning                             | -423          | -423          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 905</b> | <b>-2 482</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>96 133</b> | <b>96 556</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>57 065</i> | <i>57 065</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |               |               |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 19 000        | 19 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 38 000        | 38 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>57 000</b> | <b>57 000</b> |

## NOT 11, FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

|                                                | 2023         | 2022         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats branschorganisation                     | 1 402        | 1 402        |
| Fordran förfaller 25-06-01 och är räntebärande | 6 115        | 6 362        |
| <b>Summa</b>                                   | <b>7 517</b> | <b>7 764</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
| Skattekonto       | 55         | 57         |
| Övriga fordringar | 622        | 0          |
| <b>Summa</b>      | <b>677</b> | <b>57</b>  |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13         | 2          |
| Uppvärmning                                         | 5          | 0          |
| Försäkringspremier                                  | 10         | 9          |
| Kabel-TV                                            | 3          | 3          |
| Förvaltning                                         | 20         | 18         |
| Inkomsträntor                                       | 0          | 186        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>51</b>  | <b>218</b> |



## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Ålandsbanken          | 2026-09-30               | 5,377 %                 | 40 821              | 44 609              |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>40 821</b>       | <b>44 609</b>       |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 244                 | 244                 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 486 tkr. Denna beräkning baserar sig på befintliga ingångna avtal. Om föreningen säljer en eller flera av nuvarande hyresrätter skulle skulden sjunka ytterligare med upplåtelseavgiften för lägenheterna.

Enligt de 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. Föreningen har en rörlig ränta med Stibor 90 + 1,20% som gäller fram till villkorsändringsdagen 2026-09-30.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6          | 6          |
| El                                                  | 7          | 12         |
| Uppvärmning                                         | 43         | 48         |
| Utgiftsräntor                                       | 549        | 5          |
| Vatten                                              | 11         | 10         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 131        | 117        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>747</b> | <b>198</b> |

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 81 853     | 81 853     |

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslöt att höja avgifterna fr o m 1 januari 2024 med 10% samt förråden med 600 kr per år. Utöver dessa avgiftshöjningar höjs avgiften för andrahandsuthyrning med prisbasbeloppets utveckling, avgiften utgår med 10% av pbb per år.

## Underskrifter

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

---

Charlotta Fogde  
Ordförande

---

Constantine Michael Kouyialis  
Styrelseledamot

---

Gunilla Idnert  
Styrelseledamot

---

Marina Mladenovic  
Styrelseledamot

---

Mikael Larsson  
Styrelseledamot

---

Miroslav Veljanoski  
Styrelseledamot

---

Trajce Atanasoski  
Styrelseledamot

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

---

Eugen Voinitch  
Revisor

# 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."

## ROLF MIKAEL LARSSON

### Styrelseledamot

Serienummer: f6e5b47aa6ee2d[...]a4a71aa397c00

IP: 194.116.xxx.xxx

2024-05-02 14:13:47 UTC



## Miroslav Veljanoski

### Styrelseledamot

Serienummer: df3e861fea930f[...]31a113ccd98de

IP: 193.46.xxx.xxx

2024-05-02 15:11:32 UTC



## GUNILLA IDNERT

### Styrelseledamot

Serienummer: 35f29ea363856a[...]47f20d57c73ac

IP: 2.66.xxx.xxx

2024-05-02 17:41:42 UTC



## MARINA MLADENOVIC

### Styrelseledamot

Serienummer: 6dfd65f64459b6[...]082a105bb46a6

IP: 2.249.xxx.xxx

2024-05-02 18:45:41 UTC



## Charlotta Fogde

### Styrelseledamot

Serienummer: b9fdad102b5b08[...]dc342d1bb4836

IP: 94.254.xxx.xxx

2024-05-02 19:17:08 UTC



## CONSTANTINE KOUYIALIS

### Styrelseledamot

Serienummer: a001a166f4bab2[...]393ef663d1fe7

IP: 188.151.xxx.xxx

2024-05-02 20:10:53 UTC



Penneo dokumentnyckel: VCALT-ISU2V-KLLAY-P3QQQ-M1BX1-LVJKBH

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."

## Trajce Atanasoski

### Styrelseledamot

Serienummer: 9cd0fe070630a6[...]61cf5c1fdbcb83

IP: 85.230.xxx.xxx

2024-05-05 14:37:25 UTC



## EUGEN VOINITCH

### Auktoriserad revisor

Serienummer: d2b8f3d8566b24[...]aff406f1a4617

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-05-05 17:37:08 UTC



Penneo dokumentnyckel: VCALT-ISU2V-KLLAY-P3QQQ-M1BX1-LVKBH

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>