



Välkommen till årsredovisningen för Brf Råven nr 2

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-19 hos Bolagsverket.

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
Råven 2	1981	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 657 kvm och 3 lokaler om 281 kvm. Byggnadernas totalyta är 2932 kvm.

Styrelsens sammansättning

Petter Hellström	Ordförande
Catarina Arvén	Styrelseledamot
Jan Erik Levy	Styrelseledamot
Ulf Åke Hjalmar Wissén	Styrelseledamot

Valberedning

Annika Helker Lundström

Anna Mark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Carl Johan Alexander Berglund Revisor Berglunds Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterats och sträcker sig till 2036.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av fönster
Renoverade porten mot gården
Rengöring och inoljning av miljöhus
- 2022** ● Obligatorisk ventilationskontroll av hela fastigheten
Iordningställande av gården
Ny balkong i gårdshuset
Renovering av fönster plan 3-5
Målning av tak & fasad mot gård & stall
- 2021** ● Ommålning av utsatta ytor i allmänna utrymmen på gatuplan inklusive slipning av golv.
Installation av automatisk dörröppning i entré mot gatan.
- 2020-2021** ● Återställning av gården inklusive nytt tätskikt.
- 2020** ● Rivning av gård ner till bjälklaget
- 2019** ● Renovering av fönster mot gården på plan 4
Renoverade port mot gatan.
- 2018-2019** ● Värmeslingor under gångvägar på gården
- 2015-2016** ● Optimering av värmesystem
- 2011-2012** ● Omläggning av tak
- 1999-2001** ● Elstambyte - Partiella i gatuhuset.
Nyinstallation hiss - Nytt maskineri och förlängning.
Omläggning av tak - Delvis i samband med vindsvåningar.
Rörstambyte
- 1993-2008** ● Nya balkonger
- 1993-2007** ● Omputsning av fasad - Gårdsfasad 1993, gatufasad 2007.

Avtal med leverantörer

Kollektivt bredbandsabonnemang	Bredband 2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsregister	SBC
Serviceavtal hiss	St. Eriks Hiss
Städning allmänna utrymmen	Sveing
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elleverantör	Vattenfall
Uppkopplade brand- och vattenvarnare	Tryva
Energi- och temperaturövervakning och optimering	Kiona
Sophämtning utöver hushållsavfall	Ragn- Sells
Sophämtning hushållsavfall	Stockholm Vatten- och avfall
El- och rör	Svanströms el/VVS
Försäkring	Gallagher

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har låneskulder på knappt 8 000 000 kr. Tidigare lån uppgick till

ca 6 400 000 kr vartill kommer ett nytt lån för att finansiera fönsterrenoveringen på ca 1 600 000 kr.

Föreningen har onförhandlat de äldre lånen och har nu rörlig ränta i förhoppning om en räntenedgång under 2024.

Föreningens hyresintäkter är 44.000 kr lägre än budgeterat då en av lokalerna fått en temporär hyresreducering pga att hyresgästen lånat ut toaletter till entreprenören som gjort fönsterrenoveringen.

Förändringar i avtal

Tecknat avtal med Kiona om energi- och temperaturövervakning och optimering

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 709 710	1 677 535	1 518 364	1 439 430
Resultat efter fin. poster	-2 854 440	-949 033	-4 679 744	-455 989
Soliditet (%)	57	69	71	96
Yttre fond	282 378	378 750	2 030 166	2 365 706
Taxeringsvärde	152 909 000	152 909 000	103 663 000	103 663 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	407	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 996	2 181	1 923	1
Skuldsättning per kvm totalyta	2 715	1 972	1 734	1
Sparande per kvm totalyta	-30	-22	-82	172
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	17	15	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	142	123	140	126
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	20	17	18
Energikostnad per kvm totalyta	186	160	172	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,29	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,36	-	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -88 043 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Årets underskott beror huvudsakligen på att föreningen gjort en omfattande fönsterrenovering av fastighetens fönster. Därmed är samtliga fönster genomgångna och åtgärdade. Renoveringen har finansierats med att föreningens lån i Handelsbanken utökats. Föreningen har även höjt avgifterna med 15 % från och med januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	4 841 330	-	-	4 841 330
Upplåtelseavgifter	18 790 617	-	-	18 790 617
Fond, yttre underhåll	378 750	-378 750	282 378	282 378
Balanserat resultat	-8 973 798	-570 283	-282 378	-9 826 459
Årets resultat	-949 033	949 033	-2 854 440	-2 854 440
Eget kapital	14 087 867	0	-2 854 440	11 233 426

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 544 081
Årets resultat	-2 854 440
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-282 378
Totalt	-12 680 899

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	282 378
Balanseras i ny räkning	-12 398 521

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 709 710	1 677 535
Övriga rörelseintäkter	3	25 115	250 553
Summa rörelseintäkter		1 734 825	1 928 088
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 789 613	-2 240 316
Övriga externa kostnader	9	-214 667	-261 167
Personalkostnader	10	-63 476	-62 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 604	-234 441
Summa rörelsekostnader		-4 307 360	-2 798 479
RÖRELSERESULTAT		-2 572 535	-870 391
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 817	2 811
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-294 723	-81 453
Summa finansiella poster		-281 906	-78 642
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 854 440	-949 033
ÅRETS RESULTAT		-2 854 440	-949 033

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17, 19	17 550 821	17 721 581
Markanläggningar	13	1 358 003	1 426 847
Pågående projekt		0	8 150
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 908 824	19 156 578
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 800	1 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 800	1 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 910 624	19 158 378
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 911	30 018
Övriga fordringar	16	750 169	1 033 996
Summa kortfristiga fordringar		760 080	1 064 014
Kassa och bank			
Kassa och bank		58 742	127 714
Summa kassa och bank		58 742	127 714
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		818 821	1 191 728
SUMMA TILLGÅNGAR		19 729 445	20 350 106

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		499 688	499 688
Medlemsinsatser		23 132 259	23 132 259
Fond för yttre underhåll		282 378	378 750
Summa bundet eget kapital		23 914 325	24 010 697
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 826 459	-8 973 798
Årets resultat		-2 854 440	-949 033
Summa fritt eget kapital		-12 680 899	-9 922 831
SUMMA EGET KAPITAL		11 233 426	14 087 867
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	7 959 500	5 782 500
Leverantörsskulder		164 074	173 896
Skatteskulder		15 567	13 957
Övriga kortfristiga skulder		98 193	98 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	258 685	193 693
Summa kortfristiga skulder		8 496 019	6 262 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 729 445	20 350 106

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 572 535	-870 391
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	239 604	234 441
	-2 332 931	-635 950
Erhållen ränta	12 817	2 811
Erlagd ränta	-285 390	-66 550
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 605 503	-699 689
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 424	-21 523
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 447	-330 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 545 632	-1 051 375
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	8 150	-214 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 150	-214 400
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	821 250
Upptagna lån	2 200 000	700 000
Amortering av lån	-23 000	-17 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 177 000	1 503 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-360 482	237 975
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 161 373	923 398
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	800 890	1 161 373

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råven nr 2 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Markanläggningar	0,5 - 5 %
Byggnad	0,5 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	0,5 %

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	1 031 940	1 088 761
Hysesintäkter lokaler	599 575	577 452
Deb. fastighetsskatt	61 465	0
Bredband	49 566	23 892
Hyses- och avgiftsrabatt	-40 000	-16 667
Pantsättningsavgift	2 100	2 898
Överlåtelseavgift	2 626	1 208
Vidarefakturerade kostnader	2 438	0
Öres- och kronutjämning	0	-9
Summa	1 709 710	1 677 535

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	10 056	0
Övriga intäkter	-1 941	57 562
Försäkringsersättning	17 000	192 991
Summa	25 115	250 553

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	10 577
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	36 829
Städning enligt avtal	68 223	82 491
Sotning	3 469	0
Hissbesiktning	1 500	1 431
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	15 450
Bevakning	14 385	0
Myndighetstillsyn	8 150	0
Gårdkostnader	12 228	41 269
Gemensamma utrymmen	3 832	204 025
Snöröjning/sandning	10 737	6 250
Serviceavtal	63 822	9 253
Förbrukningsmaterial	10 425	31 781
Summa	196 770	439 356

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 475	17 556
Huskropp utvändigt	800	0
Hyseslokaler	2 438	0
Trapphus/port/entr	70 762	2 063
Dörrar och lås/porttele	5 486	0
VVS	46 417	0
Värmeanläggning/undercentral	7 158	8 988
Ventilation	4 000	0
Elinstallationer	5 425	53 688
Tele/TV/bredband/porttelefon	29 535	0
Hissar	0	3 068
Tak	3 625	110 580
Fönster	0	14 900
Balkonger/altaner	11 713	0
Mark/gård/utemiljö	0	78 836
Vattenskada	0	29 350
Skador/klotter/skadegörelse	3 389	0
Summa	192 223	319 028

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	2 008	13 585
Gemensamma utrymmen	131 250	0
Fasader	0	51 346
Fönster	2 392 735	585 144
Summa	2 525 993	650 075

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	57 965	50 767
Uppvärmning	414 900	359 263
Vatten	73 940	59 146
Sophämtning/renhållning	98 901	104 327
Summa	645 706	573 503

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	99 127	92 752
Kabel-TV	0	39 698
Bredband	50 276	41 876
Fastighetsskatt	85 637	84 027
Korr. fastighetsskatt	-7 587	0
Summa	227 453	258 353

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	0
Tele- och datakommunikation	609	9 783
Juridiska åtgärder	0	74 844
Inkassokostnader	0	1 217
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	23 125
Fritids och trivselkostnader	0	1 483
Föreningskostnader	3 176	8 970
Förvaltningsarvode enl avtal	79 264	77 051
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Korttidsinventarier	0	969
Administration	48 252	23 036
Konsultkostnader	47 188	39 719
Föreningsavgifter	5 730	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	971
Summa	214 667	261 167

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	48 300	47 600
Arbetsgivaravgifter	15 176	14 955
Summa	63 476	62 555

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	294 723	80 973
Övriga räntekostnader	0	480
Summa	294 723	81 453

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 274 827	21 068 577
Årets inköp	0	206 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 274 827	21 274 827
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 553 246	-3 387 647
Årets avskrivning	-170 760	-165 598
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 724 006	-3 553 246
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 550 821	17 721 581
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 147 827</i>	<i>2 147 827</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 793 000	40 793 000
Taxeringsvärde mark	112 116 000	112 116 000
Summa	152 909 000	152 909 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 405 355	2 405 355
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 405 355	2 405 355
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-978 508	-909 666
Årets avskrivning	-68 844	-68 843
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 047 352	-978 508
Utgående restvärde enligt plan	1 358 003	1 426 847

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	132 189	132 189
Utgående anskaffningsvärde	132 189	132 189
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-132 189	-132 189
Utgående avskrivning	-132 189	-132 189
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 800	1 800
Summa	1 800	1 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 020	337
Klientmedel	0	273 779
Transaktionskonto	233 427	0
Borgo räntekonto	508 721	759 880
Summa	750 169	1 033 996

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek	2024-12-02	4,75 %	1 592 000	0
Stadshypotek	2024-10-21	4,71 %	700 000	700 000
Stadshypotek	2024-06-10	4,62 %	5 667 500	0
Handelsbanken	2023-06-08		0	995 000
Handelsbanken	2023-06-08		0	1 492 500
Handelsbanken	2023-06-08		0	995 000
Handelsbanken	2023-06-08		0	1 600 000
Summa			7 959 500	5 782 500
Varav kortfristig del			7 959 500	5 782 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 959 500 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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	27 416	18 083
Uppl kostnad arvoden	48 300	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 176	0
Förutbet hyror/avgifter	167 793	175 610
Summa	258 685	193 693

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 959 500	5 829 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2023 har fönsterrenoveringsprojektet fortsatt enligt plan, och är nu färdigställt. Det innebär att vi nu har fönster i mycket bra skick som kommer hålla många år framöver. Vi har vi även tecknat avtal med Kiona för energi- och temperaturövervakning och optimering, i förhoppning om att minska våra uppvärmningskostnader och förbättra inomhusklimatet. Under året har vi även fört dialog med vår hyresgäst Seven Studios om en möjlig expansion av deras lokal i källaren, vilket skulle kunna innebära ökade hyresintäkter om det går igenom. En ny underhållsplan har också upprättats baserat på en besiktning av fastigheten och vi fick bekräftat att fastigheten är i gott skick, utan något omfattande renoveringsbehov i närtid, samt fått ökad kunskap om hur behovet av avsättningar för framtida underhållsåtgärder ser ut.

Underskrifter

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

Stockholm

Catarina Arvén
Styrelseledamot

Jan Erik Levy
Styrelseledamot

Petter Hellström
Ordförande

Ulf Åke Hjalmar Wissén
Styrelseledamot

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

Johan Berglund
Auktoriserad revisor