

# Årsredovisning 2023

## Brf Record

702001-7500



**Simpleko**

Signed document (ugeMeU)

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Record

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. 6         |
| 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-12 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:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Liljan 24                   | 1923           | Stockholm     |

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

### Lägenhetsfördelning:

7 st 1 rum och kök

9 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

5 st 5 rum och kök

Total yta bostadsrätt: 1 362 kvm

Total yta bostadsrättslokal: 48 kvm

Total yta hyreslokaler: 402 kvm

Gathuset har adressen Gästrikegatan 11 medan gårdshuset har adressen Gästrikegatan 11 A.

### Styrelsens sammansättning

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Ulrika Grefberg       | Ordförande      |
| Judith Timoney        | Sekreterare     |
| Karl Joakim Möllare   | Kassör          |
| Charlotte Elsner      | Styrelseledamot |
| Isabelle von Dahn     | Styrelseledamot |
| Adam Cortés Bergström | Suppleant       |

## Valberedning

Styrelsen

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

|                             |                      |                       |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Marie Norlander             | Auktoriserad revisor | Parameter Revision AB |
| Marie Karin Anna Danielsson | Revisor              | Parameter Revision AB |

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har utöver protokollförda möten lagt ned mycket tid på att hitta ny hyresgäst samt framförallt att förhandla fram ett nytt hyresavtal. Juridisk rådgivare från Fastighetsägarna har anlitats för framtagande av hyreskontraktet.

## Avtal med leverantörer

|   |               |
|---|---------------|
| Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår | Simpleko AB   |
| Fastighetsskötsel   | Nordstaden AB |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna har under året höjts med 10 procent. Avgifterna hade dessförinnan varit oförändrade i mer än 10 år.

KravMaga, hyresgäst i lokal, sade upp sitt kontrakt i juni. Föreningen har ingått nytt hyreskontrakt med F Global Group AB som driver verksamhet under namnet Kickboxningsklubben. Hyresavtalet omfattar ca 520 kvm, jämfört med 342 kvm för tidigare hyresgäst. Avtalet innebär att förrådsyta i källare övergår till att bli uthyrningsbar yta. Omfattande och nödvändigt ombyggnadsarbete utförs av tillträdande hyresgäst avseende tillkommande ytor och de delar av föreningens ytor som påverkas av den utökade hyreslokalsytan. Hyresgästen har därför medgivits hyresfrihet det första kvartalet under 2024.

Elstöd har beviljats med 5 750 kr.

Lån som lagts om under året har lagts om med rörlig tremånaders ränta.

För fastigheten finns sedan 2008 en underhållsplan, denna har uppdaterats 2023-06-28. Planen följs upp och uppdateras löpande av styrelsen.

Samtliga fönster (karmar, karmbottnar och ytterbågar) på fastighetens byggnader har renoverats under året. Trapphusfönstren har även renoverats invändigt. För att bekosta fönsterrenoveringen har föreningen tagit upp nytt lån om 500 000 kronor under 2023.

I slutet av året påbörjades renovering och ombyggnation av föreningens källarytor innebärande en förändrad planlösning och ökade ytor för uthyrning. De tidigare källarförråden har ersatts genom en ny förrådsindelning på vindarna.

Hissen har underhållits genom byte av kontaktorer och hisskabel.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

#### Förändringar i avtal

Hyresavtal med KravMaga har avslutats. Nytt avtal på 10 år har ingåtts med F Global Group AB som driver verksamhet under namnet Kickboxningsklubben.

#### Övriga uppgifter

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

För fastigheten har ett utkast till 10-årig underhållsplan tagits fram. Planen kommer årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts löpande.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10 år)

Föreningen har numera en elektronisk brevlåda hos Simpleko AB.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10% av årligen gällande prisbasbelopp.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL  | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 506 135  | 1 385 180  | 1 240 107  | 1 182 569  |
| Resultat efter fin. poster                         | -995 597   | -452 144   | -312 066   | -435 573   |
| Soliditet (%)                                      | 17         | 29         | 33         | 37         |
| Yttre fond   | 34 342     | 34 342     | 155 983    | 121 641    |
| Taxeringsvärde                                     | 66 000 000 | 66 000 000 | 53 689 000 | 53 689 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 647        | 589        | 589        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 59,8       | 59,8       | 65,6       | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 3 751      | 3 482      | 3 567      | 3 302      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 2 919      | 2 709      | 2 704      | 2 503      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 107        | 142        | 144        | 90         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 22         | 26         | 18         | 13         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 187        | 160        | 161        | 142        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 20         | 17         | 15         | 14         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 229        | 203        | 194        | 169        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,83       | 1,25       | 1,16       | 1,89       |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,80       | 5,91       | 6,06       | -          |

**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

Årets förlust uppgår till 995 597 kr. Avskrivningar under året uppgår till 296 351, planerat underhåll till 891 250 kr och årets amortering till 120 000 kr. BRF har höjt avgiften från och med 1 februari med 10 %. Hyreskontrakt har ingåtts med ny hyresgäst som från och med 2025 kommer innebära en intäktsökning för lokal med ca 29%. Denna effekt kommer att uppstå först 2025 eftersom tillträdande hyresgäst beviljats 3 månader hyresfritt. Däremot genomför hyresgästen stora investeringar samt vissa renoveringar som annars skulle ha belastat föreningen. Styrelsen har diskuterat att införa en årlig höjning av avgiften på ca 2 % för att upprätthålla en god ekonomi. Eftersom föreningens belåningsgrad är låg kan vid behov av större renovering även övervägas att uppta något ytterligare lån.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31       |
|--------------------------|------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 460 708          | -  | -                               | 460 708          |
| Upplåtelseavgifter       | 3 049 485        | -  | -                               | 3 049 485        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 34 342           | -  | -                               | 34 342           |
| Balanserat resultat      | -915 688         | -452 144                                     | -                               | -1 367 832       |
| Årets resultat           | -452 144         | 452 144                                      | -995 597                        | -995 597         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>2 176 703</b> | <b>0</b>                                     | <b>-995 597</b>                 | <b>1 181 106</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 367 832        |
| Årets resultat      | -995 597          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 363 429</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 34 342            |
| Balanseras i ny räkning              | -2 397 771        |
|                                      | <b>-2 363 429</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             | 1 506 135         | 1 387 298         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 19 062            | 1                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 525 197</b>  | <b>1 387 299</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 842 409        | -1 340 579        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -204 856          | -86 875           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -32 190           | -46 333           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -297 351          | -303 996          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 376 806</b> | <b>-1 777 784</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-851 609</b>   | <b>-390 485</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 565               | 671               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -144 553          | -62 330           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-143 988</b>   | <b>-61 659</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-995 597</b>   | <b>-452 144</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-995 597</b>   | <b>-452 144</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|-----|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                  |                  |
| Byggnad och mark                              | 12  | 6 033 290        | 6 314 441        |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 95 407           | 111 607          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>6 128 697</b> | <b>6 426 048</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>6 128 697</b> | <b>6 426 048</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 29 343           | 0                |
| Övriga fordringar                             | 14  | 6 452            | 2 058            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 92 555           | 97 950           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>128 350</b>   | <b>100 008</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                |     | 683 400          | 934 359          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>683 400</b>   | <b>934 359</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>811 750</b>   | <b>1 034 367</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>6 940 447</b> | <b>7 460 415</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 3 510 193         | 3 510 193         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 34 342            | 34 342            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>3 544 535</b>  | <b>3 544 535</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 367 832        | -915 688          |
| Årets resultat                               |     | -995 597          | -452 144          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 363 429</b> | <b>-1 367 832</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>1 181 106</b>  | <b>2 176 703</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 500 000           | 1 273 023         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>500 000</b>    | <b>1 273 023</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 4 789 323         | 3 636 300         |
| Leverantörsskulder                           |     | 217 454           | 76 907            |
| Skatteskulder                                |     | -1 034            | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 3 079             | 8 635             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 250 519           | 288 847           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>5 259 341</b>  | <b>4 010 689</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>6 940 447</b>  | <b>7 460 415</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2023            | 2022             |
|---|-----------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                 |                  |
| Rörelseresultat   | -851 609        | -390 485         |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                  |
| Årets avskrivningar   | 297 351         | 303 996          |
|   | <b>-554 258</b> | <b>-86 489</b>   |
| Erhållen ränta  | 565             | 671              |
| Erlagd ränta  | -123 456        | -53 987          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-677 149</b> | <b>-139 805</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                 |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -28 342         | 50 607           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 74 532          | 63 306           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-630 959</b> | <b>-25 892</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                 |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                 |                  |
| Upptagna lån  | 500 000         | 0                |
| Amortering av lån   | -120 000        | -120 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>380 000</b>  | <b>-120 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-250 959</b> | <b>-145 892</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>934 359</b>  | <b>1 080 251</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>683 400</b>  | <b>934 359</b>   |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Record 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.

#### 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             | 3 %        |
| Om- och tillbyggnad | 2 - 3,33 % |
| Värmeväxlare        | 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 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. 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.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

|                              | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 847 312          | 770 300          |
| Årsavgifter, lokaler         | 65 169           | 59 696           |
| Hysesintäkter, lokaler       | 563 985          | 508 776          |
| Deb. fastighetsskatt         | 19 692           | 19 698           |
| Pantförskrivningsavgift      | 4 725            | 2 401            |
| Överlåtelseavgift            | 5 252            | 0                |
| Övriga fakturerade kostnader | 0                | 26 427           |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 506 135</b> | <b>1 387 298</b> |

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

|                         | <b>2023</b>   | <b>2022</b> |
|-------------------------|---------------|-------------|
| Ej placerbara intäkter  | 9 118         | 0           |
| Vidarefakturering       | 4 195         | 0           |
| Öres- och kronutjämning | -1            | 1           |
| Elstöd                  | 5 750         | 0           |
| <b>Summa</b>            | <b>19 062</b> | <b>1</b>    |

**NOT 4, LÖPANDE REPARATIONER OCH UNDERHÅLL**

|  | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|--|---------------|---------------|
| Löpande reparationer och underhåll       | 77 507        | 74 012        |
| Löpande rep och underhåll av bostäder    | 0             | 525           |
| Löpande rep och underhåll installationer | 0             | 6 250         |
| <b>Summa</b>                             | <b>77 507</b> | <b>80 787</b> |

**NOT 5, FASTIGHETSSKÖTSEL**

|   | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|---|----------------|----------------|
| Vidarefakturering extern                | 4 195          | 2 118          |
| Fastighetsskötsel                       | 55 800         | 55 196         |
| Städning                                | 52 372         | 41 829         |
| Besiktningkostnader                     | 2 814          | 3 016          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0              | 100 910        |
| Serviceavtal                            | 8 539          | 15 659         |
| Yttre skötsel                           | 0              | 7 723          |
| Vinterunderhåll                         | 23 670         | 3 528          |
| <b>Summa</b>                            | <b>147 390</b> | <b>229 979</b> |

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

|              | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 40 156         | 47 994         |
| Uppvärmning  | 338 379        | 289 429        |
| Vatten       | 36 642         | 30 428         |
| Sophämtning  | 123 099        | 69 498         |
| <b>Summa</b> | <b>538 276</b> | <b>437 349</b> |

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

|                        | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 62 881         | 60 655         |
| Kabel-TV               | 59 380         | 61 940         |
| Fastighetsskatt        | 65 725         | 63 975         |
| <b>Summa</b>           | <b>187 986</b> | <b>186 570</b> |

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|                              | <b>2023</b>    | <b>2022</b>   |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 610            | 1 276         |
| Revisionsarvoden             | 19 500         | 17 625        |
| Styr.möte/stämma/städdag     | 375            | 0             |
| Ekonomisk förvaltning        | 51 709         | 51 020        |
| Överlåtelsekostnad           | 5 252          | 0             |
| Pantsättningskostnad         | 4 725          | 2 401         |
| Övriga förvaltningskostnader | 800            | 800           |
| Konsultkostnader             | 15 807         | 5 963         |
| Serv.avg branschorg.         | 4 930          | 4 850         |
| Bankkostnader                | 3 093          | 2 941         |
| Övriga externa tjänster      | 98 056         | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>204 856</b> | <b>86 875</b> |

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

|                  | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 25 400        | 36 500        |
| Sociala avgifter | 6 790         | 9 833         |
| <b>Summa</b>     | <b>32 190</b> | <b>46 333</b> |

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

|   | <b>2023</b>    | <b>2022</b>   |
|---|----------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 144 493        | 62 330        |
| Övriga räntekostnader                               | 60             | 0             |
| <b>Summa</b>  | <b>144 553</b> | <b>62 330</b> |

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 11 796 133        | 11 796 133        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>11 796 133</b> | <b>11 796 133</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -5 481 692        | -5 193 896        |
| Årets avskrivning                             | -281 151          | -287 796          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 762 843</b> | <b>-5 481 692</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>6 033 290</b>  | <b>6 314 441</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>351 000</i>    | <i>351 000</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 19 165 000        | 19 165 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 46 835 000        | 46 835 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>66 000 000</b> | <b>66 000 000</b> |

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>    |                   |                   |
| Ingående                                | 351 872           | 351 872           |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>351 872</b>    | <b>351 872</b>    |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>          |                   |                   |
| Ingående                                | -240 265          | -224 065          |
| Utgående avskrivning                    | -16 200           | -16 200           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b> | <b>-256 465</b>   | <b>-240 265</b>   |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>   | <b>95 407</b>     | <b>111 607</b>    |



**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

|                   | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto       | 6 512        | 0            |
| Skattefordringar  | 0            | 2 058        |
| Övriga fordringar | -60          | 0            |
| <b>Summa</b>      | <b>6 452</b> | <b>2 058</b> |

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

**INTÄKTER**

|                             | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbet kostn och uppl int | 8 370         | 8 428         |
| Fastighetsskötsel           | 14 768        | 13 950        |
| Städning                    | 942           | 0             |
| Försäkringspremier          | 62 827        | 57 169        |
| Förutbet kabel-TV/Bredband  | 5 648         | 5 648         |
| Förvaltning                 | 0             | 12 755        |
| <b>Summa</b>                | <b>92 555</b> | <b>97 950</b> |

**NOT 16, SKULDER TILL**

| KREDITINSTITUT        | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB       | 2024-02-12               | 5,30 %                  | 1 800 000           | 1 920 000           |
| Stadshypotek AB       | 2024-09-30               | 1,02 %                  | 1 273 023           | 1 273 023           |
| Stadshypotek AB       | 2024-01-02               | 4,94 %                  | 1 216 300           | 1 216 300           |
| Stadshypotek AB       | 2024-03-01               | 4,99 %                  | 500 000             | 500 000             |
| Stadshypotek AB       | 2026-06-01               | 4,28 %                  | 500 000             |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>5 289 323</b>    | <b>4 909 323</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 4 789 323           | 3 636 300           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 689 323 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

|                                  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uppl kostn och förutb int        | 52 121            | 47 247            |
| El                               | 7 034             | 5 586             |
| Utgiftsräntor                    | 32 183            | 11 086            |
| Vatten                           | 6 238             | 5 640             |
| Löner                            | 12 000            | 36 500            |
| Uppl kostn renhållningsavg       | 7 771             | 7 436             |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 3 174             | 9 833             |
| Förutbetalda avgifter/hyror      | 110 998           | 147 519           |
| Beräknat revisionsarvode         | 19 000            | 18 000            |
| <b>Summa</b>                     | <b>250 519</b>    | <b>288 847</b>    |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 7 488 000         | 7 488 000         |

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgiften har från den 1 februari 2024 höjts med 10 procent.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ulrika Grefberg  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Judith Timoney  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Karl Joakim Möllare  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Charlotte Elsner  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Isabelle von Dahn  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Parameter Revision AB  
Marie Norlander  
Auktoriserad revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 66544b1a0566d6ab49a4423b

**Finalized at:** 2024-05-27 15:05:40 CEST

**Title:** Brf Record, 702001-7500 - Årsredovisning 2023.pdf

**Digest:** ugeMeUejPdN0Ju5/tGmZTI0s8lhovvm50YUpe0BYfh4=

**Initiated by:** ulrika.grefberg@svalner.se (*ulrika.grefberg@svalner.se*) via Brf REcord 702001-7500

## Signees:

- Ingrid Marie Nordlander signed at 2024-05-27 15:05:39 CEST with Swedish BankID (19540212-XXXX)
- Karl Joakim Möllare signed at 2024-05-27 14:06:26 CEST with Swedish BankID (19660308-XXXX)
- Isabelle Von Dahn signed at 2024-05-27 11:23:17 CEST with Swedish BankID (19990525-XXXX)
- Ulrika Grefberg signed at 2024-05-27 11:13:10 CEST with Swedish BankID (19641110-XXXX)
- Judith Timoney signed at 2024-05-27 13:16:09 CEST with Swedish BankID (19561029-XXXX)
- Charlotte Elsner signed at 2024-05-27 11:14:12 CEST with Swedish BankID (19691213-XXXX)