



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Färdknäppen 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

|  |              |
|--|--------------|
| <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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Färdknäppen 2        | 2009    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1901

Värdeåret är 1993

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 33 bostadsrätter om totalt 1 526 kvm. Byggnadernas totalyta är 1526 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Stefan Permerén  | Ordförande      |
| Amanda Fog       | Styrelseledamot |
| Agneta Palm      | Styrelseledamot |
| Filiph Antonsson | Styrelseledamot |
| Lilla Gyüsz      | Styrelseledamot |

### Valberedning

Mylla Ek

Anna Permerén

### Firmateckning

Två styrelseledamöter i förening

## Revisorer

Maria Sukhova Extern revisor BoRevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Badrummen i de tre hyreslägenheterna har renoverats  
Öppningsmekanismerna i husets ledstänger har renoverats  
Ventilationskanalerna har rengjorts  
Trycktank i undercentralen utbytt  
De tre frånluftsfläktarna till ventilationssystemet har bytts till nya  
Allmänna vindsutrymmen tömda och rengjorda  
Två barnvagnsboxar har installerats på gården  
OVK utförd  
Tre inomhussensorer har införskaffats för att övervaka klimatet i lägenheterna
- 2022** ● Armaturerna i trapphusen har bytts till nya led-armaturer - Stor energibesparing på trapphusbelysningen  
Trädbeskrning - Gårdens träd har beskurits av arborister för att förhindra skador  
Handtag källarportar - Inre handtag har monterats på källarportarna  
Plåtslageri takfot - Åtgärder för att förhindra vatteninträngning vid fasadkanten
- 2021** ● Byte torkskåp och torktumlare - Nya torkskåp och torktumlare  
Snösmältningssystem tak - Byte snösmältningssystem  
Stamspolning - Tappvatten och avlopp  
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) - Mätning
- 2020** ● Nya cykelställ  
LED-armaturer i tvättstugor - Nya, mer energisnåla armaturer  
Rörelsesensorer för belysning i trapphus
- 2018** ● Målning av fönster samt port-, balkong- och källardörrar. Nya sparkskydd på portdörrar. -  
Målning av fönster utvändigt. Byte av tätningslister.  
Byte av portkoddosor
- 2017-2020** ● OVK Obligatorisk ventilationskontroll - Pågående åtgärder och uppföljning
- 2017** ● Byte låssystem - Lås i husets skalskydd bytta till ILoq  
Byte av undercentral  
Trädgårdsmöbler - Nya trädgårdsmöbler införskaffade

- 2016** ● Stamspolning - Husets samtliga stammar spolade  
Staket - Reparerat  
Byte duschblandare hyreslägenheter  
Tätning tak - Tätning av tak vid murstock

### Planerade underhåll

- 2024** ● Målning av takplåtar  
Byta fler armaturer i allmänna utrymmen till LED-belysning

### Avtal med leverantörer

|                                       |                                |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                 | SBC                            |
| Fastighetskötsel                      | Hutta Fastighetsförvaltning AB |
| Städning gemensamma utrymmen och gård | Södermalms Hustomte            |
| Entrémattor                           | Initial & CWS-boco AB          |
| Sophämtning och återvinning           | PreZero Recycling AB           |
| Sopsug                                | BoDab                          |
| Fjärrvärme                            | Stockholm Exergi               |
| Vatten                                | Stockholm Vatten och Avfall    |
| Elnät                                 | Ellevio                        |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

2023-01-01 höjdes årsavgifterna med 14,5% efter att ha varit helt oförändrade i åtta år.

Projektet för energibesparing har fortsatt. Rengöringen av ventilationskanalerna och byte till nya energisnåla frånluftsfläktar kommer att göra stor skillnad.

Många kostsamma projekt har också klarats av under året med renovering av badrummen i våra hyreslägenheter, renovering av ledstänger, rengöring av ventilation samt byte av frånluftsfläktar som största poster.

#### Övriga uppgifter

Omsättningen på medlemmar har varit låg under året då det varit en svår marknad för den som vill sälja sin lägenhet. Vi är en liten förening och är beroende av aktiva medlemmar som på olika sätt deltar i föreningens arbete. Därför är vi också så restriktiva som möjligt med uthyrningar i andra hand.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 587 248  | 1 393 849  | 1 392 154  | 1 392 347  |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 558 708 | -751 202   | -537 110   | -348 632   |
| Soliditet (%)                                      | 81         | 82         | 84         | 84         |
| Yttre fond   | 506 786    | 422 176    | 357 489    | 324 214    |
| Taxeringsvärde                                     | 75 000 000 | 75 000 000 | 54 400 000 | 54 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 952        | 832        | 832        | 832        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 83,0       | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 5 022      | 5 022      | 4 448      | 4 448      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 4 587      | 4 587      | 4 063      | 4 063      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -126       | -105       | 48         | 153        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 65         | 83         | 53         | 36         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 196        | 178        | 179        | 171        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 37         | 44         | 42         | 39         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 298        | 305        | 273        | 246        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,72       | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,27       | -          | -          | -          |

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

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

Nyckeltal som tillkommit, BFNAR 2023:1.

**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

Årets resultat blev -1 558 708 kronor. Därav är 451 000 avskrivningen på vårt hus, 700 000 är att hänföra till renoveringen av badrummen i de tre hyresrätterna och 242 000 är räntor (som har ökat med 100 000 sedan föregående år).

2023 blev ett exceptionellt år då vi förutom den ekonomiska krisen hade att hantera tre badrumsrenoveringar plus byte av samtliga frånluftsfläktar.

För att balansera föreningens ekonomi beslutade styrelsen därför att höja årsavgifterna med 15% från 2024-04-01. Styrelsen utesluter inte ytterligare höjningar framöver för att täcka löpande kostnader och sparande till framtida underhåll.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 40 590 332        | -  | -                               | 40 590 332        |
| Upplåtelseavgifter       | 447 721           | -  | -                               | 447 721           |
| Fond, yttre<br>underhåll | 422 176           | -140 390                                     | 225 000                         | 506 786           |
| Balanserat resultat      | -7 580 686        | -610 812                                     | -225 000                        | -8 416 498        |
| Årets resultat           | -751 202          | 751 202                                      | -1 558 708                      | -1 558 708        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>33 128 341</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 558 708</b>               | <b>31 569 633</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -8 191 498        |
| Årets resultat   | -1 558 708        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -225 000          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-9 975 206</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 506 786           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-9 419 270</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             | 1 587 248         | 1 393 849         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 1                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 587 248</b>  | <b>1 393 850</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 139 946        | -1 392 685        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -246 464          | -135 917          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -67 125           | -60 042           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -450 804          | -450 802          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 904 340</b> | <b>-2 039 446</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 317 092</b> | <b>-645 596</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 19 068            | 1 050             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -260 685          | -106 656          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-241 617</b>   | <b>-105 606</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 558 708</b> | <b>-751 202</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 558 708</b> | <b>-751 202</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 16 | 38 506 003        | 38 956 807        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>38 506 003</b> | <b>38 956 807</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>38 506 003</b> | <b>38 956 807</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 17 600            | 6 698             |
| Övriga fordringar                             | 13     | 101 867           | 365 645           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>119 467</b>    | <b>372 343</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 334 673           | 1 117 673         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>334 673</b>    | <b>1 117 673</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>454 140</b>    | <b>1 490 016</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>38 960 143</b> | <b>40 446 823</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 41 038 053        | 41 038 053        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 506 786           | 422 176           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>41 544 839</b> | <b>41 460 229</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -8 416 498        | -7 580 686        |
| Årets resultat                               |        | -1 558 708        | -751 202          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-9 975 206</b> | <b>-8 331 888</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>31 569 633</b> | <b>33 128 341</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 0                 | 1 400 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>1 400 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 7 000 000         | 5 600 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 144 769           | 74 163            |
| Skatteskulder                                |        | 111 888           | 107 208           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 133 853           | 137 111           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>7 390 510</b>  | <b>5 918 482</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>38 960 143</b> | <b>40 446 823</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2023              | 2022             |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-1 317 092</b> | <b>-645 596</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar   | 450 804           | 450 802          |
|   | <b>-866 288</b>   | <b>-194 794</b>  |
| Erhållen ränta  | 19 068            | 1 050            |
| Erlagd ränta  | -260 040          | -105 628         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 107 259</b> | <b>-299 372</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -13 746           | -8 819           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 71 383            | -12 003          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-1 049 622</b> | <b>-320 195</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                  |
| Upptagna lån  | 0                 | 800 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>          | <b>800 000</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-1 049 622</b> | <b>479 805</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>1 425 094</b>  | <b>945 289</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>375 472</b>    | <b>1 425 094</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Färdknäppen 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, 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 % |
|---------|-----|

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.

#### 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    | 1 327 452        | 1 159 318        |
| Hysesintäkter bostäder  | 211 967          | 200 226          |
| Hysesintäkter lokaler   | 16 320           | 14 400           |
| Hysesintäkter förråd    | 7 610            | 5 040            |
| Övriga intäkter         | 1 500            | 0                |
| Pantsättningsavgift     | 1 575            | 9 660            |
| Överlåtelseavgift       | 5 252            | 0                |
| Andrahandsuthyrning     | 15 575           | 5 233            |
| Öres- och kronutjämning | -3               | -28              |
| <b>Summa</b>            | <b>1 587 248</b> | <b>1 393 849</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2023     | 2022     |
|-----------------|----------|----------|
| Övriga intäkter | 0        | 1        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>1</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 110 798        | 105 953        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 210            | 3 891          |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal        | 9 355          | 35 998         |
| Städning enligt avtal                   | 72 360         | 67 498         |
| Städning utöver avtal                   | 4 348          | 0              |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 23 150         | 0              |
| Brandskydd                              | 3 029          | 0              |
| Gårdkostnader                           | 2 249          | 940            |
| Gemensamma utrymmen                     | 1 356          | 0              |
| Snöröjning/sandning                     | 20 250         | 12 128         |
| Serviceavtal                            | 1 625          | 2 379          |
| Mattvätt/Hyrmattor                      | 10 764         | 9 424          |
| Förbrukningsmaterial                    | 31 623         | 788            |
| <b>Summa</b>                            | <b>291 116</b> | <b>238 998</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2023          | 2022           |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Installationer              | 0             | 40 046         |
| Tvättstuga                  | 3 888         | 0              |
| Sophantering/återvinning    | 14 643        | 0              |
| Dörrar och lås/porttele     | 95            | 4 511          |
| VVS                         | 9 237         | 14 614         |
| Ventilation                 | 16 058        | 0              |
| Elinstallationer            | 2 500         | 0              |
| Tak                         | 6 625         | 5 625          |
| Fasader                     | 0             | 10 482         |
| Fönster                     | 225           | 0              |
| Vattenskada                 | 0             | 1 250          |
| Skador/klotter/skadegörelse | 5 531         | 30 831         |
| <b>Summa</b>                | <b>58 801</b> | <b>107 360</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                   | 2023           | 2022           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Hyseslägenheter   | 742 278        | 0              |
| Ventilation       | 123 871        | 0              |
| Elinstallationer  | 0              | 140 390        |
| Balkonger/altaner | 49 150         | 0              |
| <b>Summa</b>      | <b>915 299</b> | <b>140 390</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 99 558         | 127 107        |
| Uppvärmning             | 298 730        | 271 044        |
| Vatten                  | 56 187         | 67 568         |
| Sophämtning/renhållning | 46 003         | 41 144         |
| <b>Summa</b>            | <b>500 478</b> | <b>506 863</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 29 220         | 26 969         |
| Självrisk              | 0              | 82 875         |
| Tomträttsavgäld        | 258 650        | 206 400        |
| Kabel-TV               | 11 582         | 10 551         |
| Bredband               | 17 596         | 17 596         |
| Fastighetsskatt        | 57 204         | 54 684         |
| <b>Summa</b>           | <b>374 252</b> | <b>399 075</b> |

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 1 121          | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 19 875         | 18 875         |
| Styrelseomkostnader             | 0              | 59             |
| Fritids och trivselkostnader    | 0              | 1 452          |
| Föreningskostnader              | 1 273          | 2 471          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 87 708         | 85 258         |
| Överlåtelsekostnad              | 7 353          | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 2 364          | 0              |
| Korttidsinventarier             | 42 758         | 0              |
| Administration                  | 1 043          | 15 852         |
| Konsultkostnader                | 77 600         | 6 580          |
| Bostadsrätterna Sverige         | 5 370          | 5 370          |
| <b>Summa</b>                    | <b>246 464</b> | <b>135 917</b> |

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 52 500        | 47 477        |
| Arbetsgivaravgifter | 14 625        | 12 565        |
| <b>Summa</b>        | <b>67 125</b> | <b>60 042</b> |

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 260 685        | 106 651        |
| Övriga räntekostnader        | 0              | 5              |
| <b>Summa</b>                 | <b>260 685</b> | <b>106 656</b> |



| <b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 45 136 450        | 45 136 450        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>45 136 450</b> | <b>45 136 450</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -6 179 643        | -5 728 841        |
| Årets avskrivning                             | -450 804          | -450 802          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 630 447</b> | <b>-6 179 643</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>38 506 003</b> | <b>38 956 807</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 28 000 000        | 28 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 47 000 000        | 47 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>75 000 000</b> | <b>75 000 000</b> |

| <b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 61 068            | 58 224            |
| Klientmedel                      | 0                 | 306 437           |
| Transaktionskonto                | 39 253            | 0                 |
| Borgo räntekonto                 | 1 546             | 984               |
| <b>Summa</b>                     | <b>101 867</b>    | <b>365 645</b>    |

| <b>NOT 14, SKULDER TILL<br/>KREDITINSTITUT</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2023-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2023-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2022-12-31</b> |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Swedbank                                       | 2024-03-28                       | 4,87 %                          | 2 400 000                   | 2 400 000                   |
| Swedbank                                       | 2024-03-28                       | 4,87 %                          | 3 200 000                   | 3 200 000                   |
| Swedbank                                       | 2024-06-19                       | 1,06 %                          | 1 400 000                   | 1 400 000                   |
| <b>Summa</b>                                   |                                  |                                 | <b>7 000 000</b>            | <b>7 000 000</b>            |
| Varav kortfristig del                          |                                  |                                 | 7 000 000                   | 5 600 000                   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 000 000 kr.

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

### NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                         | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor       | 2 396          | 1 751          |
| Förutbet hyror/avgifter | 131 457        | 135 360        |
| <b>Summa</b>            | <b>133 853</b> | <b>137 111</b> |

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 7 200 000  | 7 200 000  |

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 2024-04-01 höjer föreningen årsavgifterna med 15%. Bakgrunden är förstas den ekonomiska situationen med hög inflation, kraftigt höjda energipriser och höga räntor. Höjningen av tomtsrättsavgälden har också börjat slå igenom.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Agneta Palm  
Styrelseledamot

---

Amanda Fog  
Styrelseledamot

---

Filiph Antonsson  
Styrelseledamot

---

Lilla Gyüsü  
Styrelseledamot

---

Stefan Permerén  
Ordförande

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

---

BoRevision  
Maria Sukhova  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.06.2024 17:48

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 03.06.2024 15:43

DOCUMENT ID:  
HKH\_OSjNR

ENVELOPE ID:  
SJ40uBiNC-HKH\_OSjNR

DOCUMENT NAME:  
Brf Färdknäppen 2, 769616-8355 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. AMANDA FOG<br>amanda@fardknappen2.se                    | Signed<br>Authenticated | 03.06.2024 15:47<br>03.06.2024 15:47 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1981/06/18)<br>IP: 2.68.63.62    |
| 2. LILLA GYÜSZI<br>lilla@fardknappen2.se                   | Signed<br>Authenticated | 03.06.2024 15:49<br>03.06.2024 15:45 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1986/07/22)<br>IP: 83.188.19.36  |
| 3. STEFAN PERMERÉN<br>stefan@fardknappen2.se               | Signed<br>Authenticated | 03.06.2024 16:21<br>03.06.2024 16:20 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/08/21)<br>IP: 80.216.233.4  |
| 4. Benkt Filiph Björne Antonsson<br>filiph@fardknappen2.se | Signed<br>Authenticated | 03.06.2024 16:29<br>03.06.2024 16:28 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1982/06/13)<br>IP: 104.28.31.63  |
| 5. Agneta Palm<br>agneta@fardknappen2.se                   | Signed<br>Authenticated | 03.06.2024 16:39<br>03.06.2024 15:55 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1956/05/28)<br>IP: 217.213.66.74 |
| 6. MARIA SUKHOVA<br>maria.sukhova@borevision.se            | Signed<br>Authenticated | 03.06.2024 17:48<br>03.06.2024 16:54 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1986/07/02)<br>IP: 20.93.242.102 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed