



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE & ÅRSREDOVISNING 2023

Innehållsförteckning

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	15
Underskrifter	18
Budget	19
Revisionsberättelse	21

INLEDNING

Bostadsrättsföreningen Radiohusen i Hässelby bildades år 1955 på initiativ av den finländska redaktören Allan Schulman. Radiohusen ligger på gränsen mellan Hässelby Strand och Hässelby Villastad i Stockholm.

Redan 1955 började Allan Schulman att försöka få till stånd ett skådespelar- och journalistkvarter i Hässelby. Radhusen på Måbärsstigen gick under smeknamnet "Radiohusen" eftersom flera som bodde här arbetade på Sveriges Radio.

Många är de kända personligheter som bott här; Allan Schulman, Pekka Langer, Putte Wickman, Olle Hellbom, Egon Kjerrman och Lars Ramsten är några namn som de flesta känner till.

Den historiskt betvingade föreningen består av 32 lägenheter fördelade på fem radhus. Husen, som är byggda i souterräng, är kända för sina goda funktionalistiska planlösningar. De ritades av arkitekt Bertil Karlén och färdigställdes 1958. Han utgick från det gamla engelska mönstret med ett centralt rum dit alla dörrar leder – ett allrum som fungerar som matrum. Samtliga hus har öppen spis och egen uteplats på baksidan. Hus 1 har två plan medan hur 2–5 är uppdelade i tre halvplan.

Närheten till Mälaren med fina bad och flera båtklubbar, Riddersvikgård, skolor, tunnelbana och butiker, gör att vi som bor här idag trivs mycket bra och har ett lagom avstånd till den stora staden för att komma hem till lugn och ro.



NÅGRA ORD FRÅN STYRELSEN OM DET GÅNGNA ÅRET

Vi fortsätter att arbeta efter vår vision som formulerades redan 2013 – *"Vi strävar efter att vara en välkött bostadsrättsförening med prisvärt boende som värdesätter grannsämjan och en trevlig omgivning"*. Det har under året inneburit:

HISTORIA & ARV

Vi tar vara på vårt historiska arv genom att dela med oss av vår historia på vår hemsida.

ARKITEKTUR

Vi försöker återgå till de ursprungliga färgvalen. Ett steg i detta är att vi slutförde att måla grunden på husen till originalfärg (grå).

LÄGE

Arbetet med att marknadsföra vår förening med sin speciella arkitektur fortsätter och försäljningspriser har fortsatt att hålla en hög nivå.

PRISVÄRT & VÄLSKÖTT

Vi gör en del insatser i egen regi vilket hjälper till att hålla våra avgifter på en rimlig nivå. Vi värnar om Måbärsandan, där vi hjälps åt med det vi kan och är stolta och glada över vår fina kulle här vid Mälaren. I år har vi även sett över priset på snöskottning och därmed fått ner priset och hoppas även på höjt resultat.

GEMENSKAP

Barnaskaran fortsätter att växa på Måbärsstigen. Kullen med lekpark och skogsunge används flitigt.

Vi vet att barn snabbt växer ur både kläder, skor, cyklar, därför fortsätter byteshandeln på FB-sidan "Måbärsstigen" vara till stor nytta och glädje för många.

FÖRENINGEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fresia 5 med adress Måbärsstigen 14–76, 165 65 Hässelby och är fördelade på fem hus enligt följande:

Hus 1: Måbärsstigen 14–24

Hus 2: Måbärsstigen 26–38

Hus 1: Måbärsstigen 40–50

Hus 1: Måbärsstigen 52–62

Hus 1: Måbärsstigen 64–76

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Fastigheten består av 32 lägenheter.

Bostadsytan är 3 798,6 kvm och lokalytan 57 kvm.

Föreningen registrerades 1955-10-15 och gällande stadgar registrerades 2019-08-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta förening.

Byggnadstyp: Radhus med 6 eller 7 lägenheter i varje huskropp. Gemensam bastu och tvättstuga finns i hus 1, förråd och cykelförråd finns i källaren i hus 3. Fjärrvärmecentralen, som delas med Brf Solbacken, finns i källaren på hus 5.

- 1958 Byggnadsår.
- 1980 Ombyggnad och tilläggsisolering av alla tak.
- 1986 Installation av undertrycksventilation samt utrensning av gammalt byggspill och inplastning av grunden under vardagsrumsgolv.
- 1992 Byte av alla vattenkranar till lågspolande engreppsblandare.
- 2004 Byte av all utrustning i undercentralen. Byte av takfönster.
- 2006 Relining av avloppsstammar.
- 2007 Spolning av dagvattenledning (utanför hus 3). Ny nedgrävd sopanläggning.
- 2008 Utförd energideklARATION, godkänd av Boverket 2008-08-28.
- 2010 Ny takpapp, infästning av takfönster samt installation av nya ventilationshuvor framför takfönstren.

- 2011 Utförd radonmätning.
- 2012 Byte av radiatorventiler samt installering av fjärrstyrda termostater.
- 2014 Renovering av trapper.
- 2015 Renovering av fasadfönster med nya isoleringsglas, spaltventiler och ny aluminiumbeklädning på syd- och östfasaderna.
- 2019 EnergideklARATION utförd, information finns på webbplatsen surkullan.se
- 2020 Värmeväxlare rengjord och filter monterat för vår fjärrvärme.
- 2021 Renovering av avloppsstammarna. Alla synliga rör byttes till plast samt att huvudstammar som ligger i källargolven fick en reliningsstrumpa installerad
- 2022 Golvbrunn/lucka i tvättstugan
- 2023 Värmeväxlare rengjord plus ett extra filter installerat

FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i föreningen.

MEDLEMMAR

Föreningen har 50 medlemmar på grund av att flera bostadsrätter är upplåtna till mer än en person. I samband med att lägenheterna byter ägare kan antalet medlemmar förändras.

ÖVERLÅTELSE OCH NYA MEDLEMMAR

Under året har en överlåtelse skett i föreningen: Måbärsstigen 28, 2 köpare tillträdesdag 2023-05-02.

VALBEREDNING

Ledamöter i valberedningen inför 2024 års stämma: Kaisa-Lena Larsson, hus 4 (sammankallande) Emma Molitor, hus 5.

REVISOR

Revisor är Tomas Zaar

Revisorssuppleant är Gabriel Knutsson

EKONOMISK FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen (hela årets bokföring, in- och utbetalningar, mm) har utförts av Delagott

TEKNISK FÖRVALTNING

Den tekniska förvaltningen har under året utförts av föreningens vicevärd, Lennart Stålkvist.

GRÄSKLIPPNING

Klippningen har skötts av Oscar Åberg och Joel Larsson med våra egna maskiner.

VÄGUNDERHÅLL

Vi har avtal med Spetsuddens Förvaltning vad gäller snöröjning.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

INTERNET, TELEFONI OCH TV

Föreningen har gruppavtal med Tele2 för TV, telefoni samt internet till samtliga lägenheter.

STYRELSEN

Styrelsen har efter stämman 2023 bestått av följande personer från föreningen.

Cecilia Lind	Ordförande, 2 år (år 1)
Pia Frodelius	Kassör, 2 år (år 2)
Ylva Åkerblom	Sekreterare, 2 år (år 2)
Lennart Stålkvist	Vicevärd, 2 år (år 2)
John Philip Sjöblom	Ledamot, 2 år (år 1)
Kristina Engelmark Lind	Suppleant, 2 år (år 1)

Föreningsstämman hölls den 8 maj 2023 i Hässelby Strandskyrka.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Från vänster syns:

Kristina Engelmark Lind (suppleant), Cecilia Lind (ordförande), John-Philip Sjöblom (ledamot), Lennart Stålkvist (vice värd), Ylva Åkerblom (sekreterare), Pia Frodelius (kassör).



FASTIGHETEN

Under sommaren har Oscar Åberg och Joel Larsson slipat och oljat in ytterdörrarna. Ett tidsödande jobb som vi är tacksamma att få åtgärdat. De båda unga herrarna har också skött gräsklippningen i området.

Denna vinter har Spetsuddens Förvaltning skött snöröjningen. De har verkligen gjort ett bra jobb i att röja o sanda. Vi har fortsatt att ringa när vi vill ha hjälp sk. Avrop. Något som fungerat väldigt bra.

PARK OCH TRÄDGÅRD

De gemensamma parkytorna är en stor del av upplevelsen av hela området som det är viktigt att vi kontinuerligt håller efter och utvecklar. Meningen är att vi skall kunna leka och ha fest på en och samma gång. Om det är någon/några som aktivt vill driva förbättring av lekparken så är styrelsen positiv och det kanske finns familjer i Solbacken som vill vara med och bygga. Alla bär ett ansvar för att hålla efter och ser man att det ligger trasiga leksaker runt sandlådan får man gärna ta initiativet och rensa. Strävan är både bevara och förnya den växtlighet som finns, samtidigt som skötseln måste vara praktisk.

Under 2022 togs ett initiativ till en trädgårdsgrupp som vill ta ett större ansvar för park och trädgård. Gruppen består av Kaisa-Lena Larsson, Emma Molitor, Kristina Engelmarm samt Carl Wahlberg. De framförde förslag till förändringar till styrelsen som delvis godtogs och genomfördes under 2023. Det återstår att plantera en lavendelrabatt framför hus 3 under 2024.

VÅR- OCH HÖSTSTÄDNING

Som vanligt har vi haft två arbetsträffar under året. Deltagandet har varit bra. Det är viktigt att vi alla är med och ställer upp då det är stora ytor att sköta och det är ett bra sätt att lära känna varandra.

Sopning av grus köptes in för att kunna prioritera annat på vårens städdag och bl.a. planterades ett nytt körsbärsträd framför hus 3, då det förra blev överkört av en lastbil. Vi sågade ner de delar av tujan framför nr 54, som tog i taket. Vi hade möjlighet att elda det mesta uppe vid "komposten" i höstas. Denna eldning är viktig

att få till minst en gång per år, helst två. Under ett år blir det väldigt stora volymer av trädgårdsavfall bara från de gemensamma ytorna. De flesta föreningar har inte möjlighet att ha en "kompost" som vi har och de måste köra bort allt själva. Ju långsammare vår "kompost" växer desto bättre för oss alla i framtiden. Därför får man som medlem själv köra bort stora mängder trädgårdsavfall till exempel om man tagit ned ett träd, en häck eller stora buskar.

Vi har fasta datum för våra städdagar. Det är lördagen i vecka 17 och 42 som gäller.



EKONOMI

ÅRSavgifter

För att täcka ökade kostnader höjdes medlemsavgifterna med 10% i enlighet med andelstalen per 1 januari 2023. Ytterligare en höjning om 10% gjordes 1 januari 2024. Med tanke på vår solida ekonomi och relativt sett låga exponering mot både höjda räntor (pga låg lånegrad) samt elpriser pga fjärrvärmen gjordes bedömningen att det torde vara en realistisk nivå men det kommande årets utveckling får ge svar.

LÅN OCH RÄNTEKOSTNADER

Under året har lånen amorterats ned med 505 000 kr. En extraamortering om 200 000 kr gjordes när ett av lånen förföll för omläggning då bedömning gjordes att kassaflödet var tillräckligt. Låneskulden uppgår per 2023-12-31 till 7 364 504 kr. Räntekostnaderna har 2023 uppgått till 306 885 kr (jfrt 2022 99 725 kr).

Amortering av samtliga lån kommer fortsatt att följa kostnader för avskrivning och således ligga på en hög nivå för att skapa låneutrymme för framtida lånebehov.

Föreningen har sina lån hos Nordea.

INVESTERINGAR OCH AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar för fastigheten inklusive byggnader och viss utrustning görs enligt plan. De har under året uppgått till 330 108 kr.

Nedskrivning av värde på tidigare investeringar följer Delagotts rekommendationer gällande komponentsavskrivning i enlighet med K3 redovisning. Avskrivningarna kommer fortsatt att följa den beräknade livslängden för respektive komponent.

Investeringar i byggnaden har under 2023 gjorts med 119 125 kr i samband med nivåjustering av avloppsrör samt tillfört golvbrunn/lucka i tvättstugan i hus 1. Tvättmaskin har köpts in till ett värde av 13 042 kr.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för fastigheten höjdes kraftigt per 2024-01-01 till följd av den prisutveckling som skett de senaste åren.

Totalt värde enligt nedan (förra perioden9 värde i parentes):

Mark:	52 160 000 (40 320 000) ökning 29 %
Byggnad:	33 376 000 (35 769 000) minskning -7%
Totalt:	85 536 000 (76 089 000) ökning 12 %

Taxeringsvärdet gör att vi redan tidigare hamnar över det takbelopp som finns för kommunal fastighetsavgift, 2023 var takbeloppet 9 287 kr /lgt och slutlig skatt blev därmed 297 184 kr. Därmed påverkas inte föreningen negativt av den högre taxeringen i dagsläget.

FASTIGHETSINTECKNINGAR

Föreningen har uttagna pantbrev om 8 242 000.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Avsättning till fonden ska enligt den reviderade 52 § i föreningens stadgar om möjligt göras med ett prisbasbelopp. Då årets resultat är negativt har styrelsen gjort bedömningen att någon avsättning inte görs under 2023.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Det sker inte längre någon avsättning till en fond för inre underhåll. Det finns dock en kvarstående tillgång som utgör en skuld från föreningen till berörda medlemmar. Under året har inga uttag ur fonden gjorts och utgående balans är 102 795,96 kr. Medlemmarna har delgivits uppgifter om innehaven på fonden.

RESULTATDISPOSITION

Årets resultat efter bokslutsdispositioner uppgår för 2023 till -113 783,84 kr.

STYRELSE OCH ARVODE

Styrelsen har av årsstämman beviljats att disponera max 25 000 kr att fördela inom styrelsen. Styrelsen har tillgodogjort sig beloppet som ersättning för middag under hösten 2023, julgåva samt middag under våren 2024. Under stämman beslutades även ett arvode till Lennart Stålkvist om 1 500 kr per månad för arbetet som vicevärd. Inklusive arbetsgivaravgifter motsvarar det $18\,000 \times 31,42\% = 23\,656$ kr per år.

FÖRENINGENS ENERGIKOSTNADER 2023

Den största kostnadsposten för föreningen är uppvärmningskostnaden. På grund av tidig vinter och kostnadshöjningar blev utfallet 2023 560 035 kr (jfrt 496 108 kr).

FÖRENINGENS BOKFÖRING

Föreningens bokföring, liksom hantering av månadsavgifter och utbetalningar, hanteras av Delagott AB

EKNOMIN FRAMÖVER

Under rådande ekonomiska läge är det svårt att sia om framtida kostnader. Räntekostnaderna förväntas minska under kommande året men det är osäkert när och i vilken omfattning.

Föreningens ekonomi bedöms av både Nordea och Delagott fortsatt vara i mycket gott skick.

Bifogas till stämmohandlingarna.

ÖVRIGT

KOMMUNIKATION

Skurkulle Nytt med allmän information till medlemmarna utkom 6 gånger under 2023.

Vår hemsida är ett smidigt sätt att sprida information till medlemmar, mäklare samt andra som är intresserade av vår förening.

MÅBÄRSLOPPIS

Under året arrangerades loppis tillsammans med vår grannförening Brf Solbacken. Det är en återkommande och mycket uppskattad aktivitet, då vi även bjuder in en eller flera food-trucks.

MATAVFALLSHANTERING

2020 så startades återvinning av matavfall. Själva "kompostboden" ligger på östra gaveln av hus 1. Papperspåsar för återvinning finns att hämta i källaren på hus 3. Vi hoppas att detta leder till bättre miljö och minskade kostnader för avfallshantering. Hämtning av matavfall gör Stockholm vatten utan kostnad då det blir energi.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 096	1 905	1 841	1 837
Årsavgifter, tkr	2 096	1 905	1 841	1 837
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 123	12	- 135	99
Soliditet ¹ , %	13	14	13	26
Räntekänslighet, %	3.5	4.1	4.4	1.9
Föreningen, kr				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	1 939	2 072	2 142	934
Skuld/kvm totalyta	1 910	2 041	2 111	920
Energikostnad/ kvm totalyta	179	159	171	148
Sparande/kvm totalyta	57	89	91	105
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	48	49	61	67

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 505 000 kronor.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är att räntekostnaderna har ökat från år till år. En annan faktor bakom det negativa resultatet är föreningens avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär inte något faktiskt minskning av pengar från kassan. Om avskrivningarna exkluderas visar föreningen ett positivt justerat resultat på 194 377 kr.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	635 100	609 534	59 703	9 305	3 344	0	1 316 986
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll							
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-9 400				-9 400
Årets resultat						-113 784	-113 784
Belopp vid årets utgång	635 100	609 534	50 303	9 305	3 344	-113 784	1 193 802

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 344
Årets resultat	- 113 784
Totalt	- 110 440

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 110 440
Totalt	- 110 440

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 095 614	1 905 105
Övriga rörelseintäkter		32 349	3 862
Summa Rörelseintäkter		2 127 963	1 908 967
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 466 897	-1 315 358
Administration och förvaltning	4	-90 454	-94 111
Personalkostnader		-70 080	-64 088
Avskrivningar		-330 108	-326 508
Summa Rörelsekostnader		-1 957 539	-1 800 065
RÖRELSERESULTAT		170 424	108 902
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 553	3 402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 161	-100 201
Summa Finansiella poster		-293 608	-96 799
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-123 184	12 103
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Övriga bokslutsdispositioner		9 400	-12 103
Summa Bokslutsdispositioner		9 400	-12 103
RESULTAT FÖRE SKATT		-113 784	0
ÅRETS RESULTAT		-113 784	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 090 782	8 299 157
Inventarier, verktyg och installationer	6	10 434	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 101 216	8 299 157
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 101 216	8 299 157
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 443	7 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 471	108 199
Summa kortfristiga fordringar		144 914	116 035
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 005 286	1 322 334
Summa kassa och bank		1 005 286	1 322 334
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 150 200	1 438 369
SUMMA TILLGÅNGAR		9 251 416	9 737 526

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		1 253 939	1 253 939
Fond för yttre underhåll		50 303	59 703
Summa bundet eget kapital		1 304 242	1 313 642
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 344	3 344
Årets resultat		-113 784	0
Summa fritt eget kapital		-110 440	3 344
SUMMA EGET KAPITAL		1 193 802	1 316 986
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	7 364 504	7 869 504
Leverantörsskulder		124 707	65 982
Skatteskulder		14 776	3 504
Övriga skulder		114 840	102 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		438 787	378 754
Summa kortfristiga skulder		8 057 614	8 420 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 251 416	9 737 526

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat			170 424
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar			330 108
Förändringar av avsättningar			9 400
Summa			509 932
Erhållen ränta			14 553
Erlagd ränta			-308 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			216 324
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar			-28 879
Minskning av rörelseskulder			-362 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten			-175 481
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av byggnader och mark			-119 125
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer			-13 042
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-132 167
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder			-505 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			-505 000
Årets kassaflöde			-812 648
Likvida medel vid årets början			1 322 334
Likvida medel vid årets slut			1 005 286

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer.

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalningen eller aviseringen skett. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2019 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar och anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 50 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,9% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	120
Värme, sanitet (VS)	40
El	30
Fasad	40
Fönster	40
Yttertak	20
Inventarier	5

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 095 614	1 905 104
Totalt nettoomsättning	2 095 614	1 905 104

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	30 090	17 463
Uppvärmning	560 035	496 108
Vatten och avlopp	100 433	88 978
Sophämtning	30 734	29 459
Renhållning/återvinning	7 251	6 106
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	1 196	17 625
Fastighetsskötsel och städ	31 825	14 746
Fastighetsskötsel	0	418
Vår & Höststädning	4 360	2 568
Snöröjning/sandning	42 623	42 767
TV	76 042	73 744
Fastighetsförsäkring	37 452	35 867
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	297 186	283 968
Tomträttsavgälder	183 900	183 900
Reparationer	54 430	9 695
Underhåll	9 340	11 945
Totalt operativ drift och underhåll	1 466 897	1 315 358

Not 4. Administration och förvaltning

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	5 730	5 162
Arvode ekonomisk förvaltning	49 744	44 867
Revisionsarvode	2 628	2 628
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 956	19 084
Bankkostnader	3 981	6 430
Övriga administrativa kostnader	4 552	2 844
Övriga kostnader	20 863	13 095
Totalt administration och förvaltning	90 454	94 111

Not 5. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	13 909 289	13 909 289
Inköp	119 125	0
Utgående anskaffningsvärden	14 028 414	13 909 289
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 610 132	- 5 283 624
Årets avskrivningar	- 327 500	- 326 508
Utgående avskrivningar	-5 937 632	-5 610 132
Utgående redovisat värde	8 090 782	8 299 157
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 769 000	35 769 000
Taxeringsvärde mark	40 320 000	40 320 000
	76 089 000	76 089 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	13 042	0
Utgående anskaffningsvärden	13 042	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 2 608	0
Utgående avskrivningar	- 2 608	0
Utgående redovisat värde	10 434	0

Inköp av tvättmaskin

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea	2024-07-04	4.666 %	4 563 000	4 692 000
Nordea	2024-01-22	4.637 %	1 031 500	1 257 500
Nordea	2024-11-18	4.740 %	1 770 004	1 920 004
Summa skulder till kreditinstitut			7 364 504	7 869 504
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 364 504	-7 869 504
			0	0

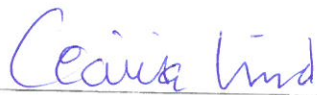
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 242 000	8 242 000
Summa:	8 242 000	8 242 000

Underskrifter

den 25 / 4 2024



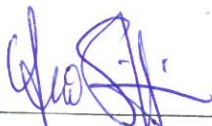
Cecilia Lind

Ordförande



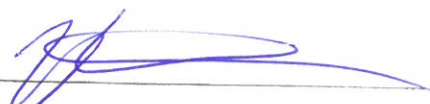
Pia Frodelius

Ledamot (kassör)



Lennart Stålkvist

Ledamot (vicevärd)



Ylva Åkerblom

Ledamot (sekreterare)



John-Philip Sjöblom

Ledamot

Jag har lämnat min revisionsberättelse för 2024. Se bilaga

Tomas Zaar

Revisor

Budget Delagott

INTÄKTER	Budget 2024	Korrigerig (+ / -)	Förändring (%)	Prognos 2023	Utfall 2022	Kommentarer
----------	----------------	-----------------------	-------------------	-----------------	----------------	-------------

Arsavgifter	2 305 000		10%	2 095 615	1 905 104	Enligt aviseringsunderlag
Nettoomsättning	2 305 000			2 095 615	1 905 104	
Övriga intäkter och ersättningar	4 000			12 953	3 862	Konsumtionsavgift extra uppvärmda ytor
Summa intäkter	2 309 000			2 108 568	1 908 965	

KOSTNADER	Budget 2024	Korrigerig (+ / -)	Förändring (%)	Prognos 2023	Utfall 2022	Kommentarer
-----------	----------------	-----------------------	-------------------	-----------------	----------------	-------------

Driftkostnader						
Mark- och trädgårdskötsel	40 000	-5 000	8%	41 823	14 746	
Reparationer	9 000		0%	9 263	9 695	
Planerade underhåll	25 000	25 000	0%	7 695	11 945	
El	34 000		8%	31 619	17 463	
Värme	605 000		12%	540 044	496 108	Höjning enligt leverantör
Vatten	115 000		25%	91 616	88 978	Höjning enligt leverantör
Sophämtning	39 000		24%	31 401	29 459	Höjning enligt leverantör
Snöröjning	22 000		0%	22 101	42 767	
Försäkring	40 000		8%	36 943	35 867	
Kabel TV & Bredband	76 000		0%	76 032	73 744	
Tomträttsavgälder	184 000		0%	183 900	183 900	
Fastighetsskatt	297 000		0%	297 187	283 968	
Förbrukningsmaterial och inventarier	5 000		0%	-	19 084	Reserverat 5000 kr
Summa driftkostnader	1 491 000			1 369 622	1 325 768	
Övriga externa kostnader						
Tidningsåtervinning	8 000		0%	7 568	6 106	

KOSTNADER							Kommentarer
	Budget 2024	Korrigerig (+ / -)	Förändring (%)	Prognos 2023	Utfall 2022		
Vår och höst städning	3 000		0%	2 547	2 568		
Ekonomisk förvaltning	53 000		8%	49 744	44 867		
Resekostnader	500		0%	333	505		
Kontorsmaterial	5 000		0%	5 253	1 717		
Styrelsemöten	500		0%	383	227		
Postbefordran	1 000		0%	656	1 127		
Revision	3 000		0%	2 628	2 628		
It-tjänster	500		0%	481	1 345		
Medlemsavgifter	6 000		0%	5 730	5 162		
Bankkostnader	5 000		0%	4 917	6 430		
Övrigt	10 000		0%	9 703	11 246		
Summa övriga externa kostnader	95 500			79 829	83 928		
Personalkostnader							
Styrelsearvoden som inte är lön	24 000			3 552	24 344		Enligt budget 2023
Övriga lönekostnader	33 000			13 400	32 392		Enligt budget 2023
Sociala avgifter	9 000			3 157	7 125		Enligt budget 2023
Summa personalkostnader	66 000			20 109	63 861		
Räntor	330 000			250 413	96 799		
Avskrivningar	330 000			330 479	326 508		
Summa kostnader	2 312 500			2 050 452	1 896 863		
RESULTAT							
Resultat före avskrivningar	326 500			388 595	338 611		
Resultat efter avskrivningar	- 3 500			58 116	12 103		
Förväntat kassaflöde	- 21 500						
Avgiftsändring för balanserat resultat	0%						

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Surkullan

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel. Det är även styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

REVISORNS ANSVAR

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige och för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Radiohusen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

UTTALANDEN

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen samt även att årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.



Hässelby 2024-04-12

Tomas Zaar

