



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Paternoster

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-21.

### 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
Måseskär 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper ut 2030-09-30 (10 års avtal).

Fastigheten är försäkrad hos Folksam (Bostadsrätternas fastighetsförsäkring).

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1952

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 66 bostadsrätter om totalt 3 983 kvm och 3 lokaler. Byggnadernas totalyta är 3983 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Pär Fjällström	Ordförande
Eva Arvedson	Styrelseledamot
Jens Fjellstedt	Styrelseledamot
Jonas Backmark	Styrelseledamot
Kaj Lindh	Styrelseledamot
Martina Sundberg	Suppleant
Pierre Sundstedt	Suppleant

### Valberedning

Lovisa Bonde  
Simon Runsten  
Emilia Eckerdal

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två av ledamöterna i förening

## Revisorer

Monique Pehrsson Internrevisor  
Niklas Feiff Auktoriserad revisor Feiff Revision, Uppsala

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2040.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte dagvattenrör hus 34-40  
Renovering av markytor hus 34-40  
Installation av bottentömmande sopstationer
- 2022** ● Stamspolning alla avloppsstammar  
Relining avloppsstammar 34-40  
Tilläggsisolering vindar  
Byte utgående avlopp gaveln 32
- 2020-2021** ● Renovering av trapphus
- 2019-2020** ● Obligatorisk ventilationskontroll och åtgärder
- 2019** ● Konvertering av lokal 176 m<sup>2</sup> till 4 lägenheter  
Delvis ny huvudavloppsstam i 34-40
- 2018** ● Fasadrenovering inkl. balkongräcken  
Renovering av fönster, byte av portar
- 2017-2018** ● Konvertering av lokal 90 m<sup>2</sup> till 2 lägenheter
- 2017** ● Byte av dagvattenrör, markarbeten  
Målning plåtdetaljer på tak
- 2015** ● Spolning avloppsstammar
- 2014** ● Injustering värmesystem
- 2013-2015** ● Konvertering av lokal till 3 lägenheter
- 2012-2014** ● Installation bergvärme

- 2012 ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)  
Installation frånluftsfläktar m återvinning
- 2011 ● Installation passersystem
- 2010 ● Ny tvättstuga, nya maskiner
- 2006 ● Byte huvudledningar, el, till lgh
- 2005 ● Stambyte

#### Planerade underhåll

- 2024 ● Renovering av vissa källarförråd  
Underhåll av takdetaljer

#### Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel, snöröjning	AB Energibevakning
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband	Tele2
Städning av trapphus och tvättstuga	Monmeday städservice
Elnät	Ellevio
Elhandel	Fortum
Vatten, sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Hosting av inpasserings- och bokningssystem	Newsafe AB
Service bergvärme	Enwell AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Avgifterna höjdes med 9 procent 2023-03-01, framför allt med anledning av kraftigt höjda räntor, höjd tomträttsavgift och allmänt höjda kostnader till följd av den höga inflationen.

Föreningen har en egen bergvärmeanläggning för uppvärmning. Den är i sig mycket energieffektiv men är beroende av förhållandevis mycket el för driften. Efter de mycket kraftiga höjningarna av elpriset under hösten 2022 återgick elpriserna under 2023 till förhållandevis normala nivåer. Föreningen erhöll statligt elstöd för 2022 på närmare 200 000 kronor.

Föreningen är relativt lågt belånad, men i takt med att räntorna stigit under 2022-23 har lånekostnaderna ökat kraftigt. Samtliga lån har rörlig ränta. Därmed kommer det inte att bli några plötsligt ökade räntekostnader på grund av att låns bindningstid löper ut. En eventuell räntesänkning under 2024 kommer omedelbart föreningen till godo.

Under hösten återgick en hyresrättslägenhet till föreningen. Den renoverades och såldes med bra resultat, vilket bl.a. gjorde det möjligt att genomföra första etappen av ett tidigare planerat markprojekt (se nedan) utan ökad upplåning.

Installation av bottenömmade sopbehållare har minskat kostnaderna för sophämtning med cirka 75 % (ca 100 000 kronor på helår).

Gräsklippning sköttes under året av medlemmar på frivillig bas, vilket minskade våra gårdskostnader med cirka 30 000 kronor.

### **Förändringar i avtal**

En upphandling av föreningens lån ledde till ett byte av långgivare och något bättre villkor.

En upphandling av ekonomisk förvaltare resulterade i att vi fortsätter med SBC, men till något lägre kostnad.

### **Övriga uppgifter**

Under våren genomfördes installation av två nya sopstationer med bottentömmande behållare för mat- resp. hushållsavfall.

Under hösten genomfördes en etapp av det s.k. markprojektet som innebar byte av dagvattenledningar och golvbrunnar vid hus 34-40 samt renovering av markytorna framför huset. Den tidigare körvägen vid portarna ersattes med en plattlagd gångväg, planteringar och cykelparkering. Bilparkeringen fick ny underbyggnad, ny asfalt och nytt räcke. Förberedelser gjordes för anslutning av framtida laddstolpar.

Vår- och höststädning har genomförts med sedvanlig god uppslutning.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser. Det har under året skett 1 nyupplåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 412 961	2 873 678	2 658 882	2 643 454
Resultat efter fin. poster	-2 175 733	-3 104 036	-2 744 067	-1 808 193
Soliditet (%)	79	80	80	80
Yttre fond	369 000	369 000	267 441	640 440
Taxeringsvärde	123 000 000	123 000 000	89 147 000	89 147 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	753	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 833	4 911	5 221	5 221
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 515	4 515	4 525	4 525
Sparande per kvm totalyta, kr	15	-85	6	117
Elkostnad per kvm totalyta, kr	197	285	200	118
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	19	28	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	225	304	228	137
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,20	1,21	-	-
Räntekänslighet (%)	6,42	-	-	-

**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

Räknar man bort avskrivningar och planerat underhåll så visar resultatet för den löpande verksamheten på ett litet överskott.

Föreningens ackumulerade förlust kan ändå framstå som hög och nyckeltalet "sparande" som lågt. Samtidigt har föreningen under de senaste fem åren kunnat investera cirka 35 miljoner i en rad tunga underhållsåtgärder utan nämnvärt ökad upplåning. Förklaringen är att föreningen omvandlat tidigare lokalyta till sammanlagt nio nya lägenheter. Därutöver har tre hyreslägenheter återgått till föreningen. Intäkterna från försäljning av dessa 12 lägenheter har finansierat bland annat tunga renoveringsprojekt som fasad, fönster, portar, balkonger, avloppssystem, trapphus och markytor.

Kapitaltillskottet från lägenhetsförsäljningarna syns dock enbart i balansräkningen, inte i resultaträkningen (där redovisas däremot större delen av kostnaderna). Det gör att den bokförda ackumulerade förlusten blir hög. Nyckeltalet "sparande" tar heller inte hänsyn till sådana kapitaltillskott.

För de närmaste 10 åren innehåller föreningens underhållsplan åtgärder för totalt cirka 5 miljoner kronor (0,5 mkr per år) vilket motsvarar ett sparbehov på 119 kr/m<sup>2</sup> total boyta. Vi bedömer att vi kommer att klara finansieringen av detta utan större avgiftshöjningar, särskilt om låneräntorna sjunker framöver.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	66 277 825	-	1 012 319	67 290 144
Upplåtelseavgifter	25 536 868	-	2 587 681	28 124 549
Fond, yttre underhåll	369 000	-369 000	369 000	369 000
Balanserat resultat	-17 794 362	-2 735 036	-369 000	-20 898 398
Årets resultat	-3 104 036	3 104 036	-2 175 733	-2 175 733
<b>Eget kapital</b>	<b>71 285 295</b>	<b>0</b>	<b>1 424 267</b>	<b>72 709 562</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 529 398
Årets resultat	-2 175 733
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-369 000
<b>Totalt</b>	<b>-23 074 131</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	369 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-22 705 131</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	3 412 961	2 873 678
Övriga rörelseintäkter	3	197 837	2 312
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 610 798</b>	<b>2 875 990</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 831 635	-3 677 544
Övriga externa kostnader	9	-304 412	-211 066
Personalkostnader	10	-137 623	-121 269
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 779 284	-1 772 209
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 052 954</b>	<b>-5 782 089</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 442 156</b>	<b>-2 906 098</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 364	20 486
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-755 941	-218 424
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-733 577</b>	<b>-197 938</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 175 733</b>	<b>-3 104 036</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 175 733</b>	<b>-3 104 036</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	85 422 153	86 608 506
Maskiner och inventarier	13	280 542	305 874
Pågående projekt	14	2 907 382	1 014 564
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 610 077</b>	<b>87 928 944</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>88 610 077</b>	<b>87 928 944</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 887	69 118
Övriga fordringar	15	271 734	614 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	240 571	277 332
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>520 192</b>	<b>960 780</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 386 104	1 239 146
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 386 104</b>	<b>1 239 146</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 906 296</b>	<b>2 199 926</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>91 516 372</b>	<b>90 128 870</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		95 414 693	91 814 693
Fond för yttre underhåll		369 000	369 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>95 783 693</b>	<b>92 183 693</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-20 898 398	-17 794 362
Årets resultat		-2 175 733	-3 104 036
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-23 074 132</b>	<b>-20 898 398</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>72 709 561</b>	<b>71 285 295</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 985 000	17 985 000
Leverantörsskulder		161 755	136 802
Skatteskulder		4 574	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	655 482	721 773
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 806 811</b>	<b>18 843 575</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>91 516 372</b>	<b>90 128 870</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 442 156</b>	<b>-2 906 098</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 779 284	1 772 209
	<b>337 128</b>	<b>-1 133 889</b>
Erhållen ränta	22 364	20 486
Erlagd ränta	-691 679	-205 301
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-332 187</b>	<b>-1 318 704</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	97 697	16 780
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-101 026	67 599
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-335 516</b>	<b>-1 234 325</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 460 417	-804 925
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 460 417</b>	<b>-804 925</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	3 600 000	0
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	-1 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>3 600 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>804 067</b>	<b>-2 039 250</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 837 439</b>	<b>3 876 689</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 641 506</b>	<b>1 837 439</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Paternoster har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,09 - 10 %
Maskiner och inventarier	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 850 423	2 320 490
Hysesintäkter bostäder	378 767	392 842
Hysesintäkter lokaler	15 726	17 000
Hysesintäkter garage	124 737	105 475
Hysesintäkter förråd	2 025	442
Bredband	6 200	4 800
Nycklar/lås vidarefakturering	175	0
Påminnelseavgift	780	0
Pantsättningsavgift	8 274	17 147
Överlåtelseavgift	10 504	0
Andrahandsuthyrning	15 354	15 479
Öres- och kronutjämning	-4	4
<b>Summa</b>	<b>3 412 961</b>	<b>2 873 678</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	195 820	0
Övriga intäkter	2 017	2 312
<b>Summa</b>	<b>197 837</b>	<b>2 312</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	54 716	52 032
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 811
Fastighetsskötsel gård enl avtal	3 003	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 718	33 137
Städning enligt avtal	77 268	77 147
Städning utöver avtal	10 850	0
Sotning	0	17 200
Myndighetstillsyn	10 750	2 520
Gårdkostnader	10 082	1 154
Gemensamma utrymmen	0	3 243
Snöröjning/sandning	103 288	68 785
Serviceavtal	25 000	17 287
Mattvätt/Hyrmattor	17 703	9 213
Förbrukningsmaterial	1 113	17 527
<b>Summa</b>	<b>315 491</b>	<b>304 055</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	5 164	0
Tvättstuga	3 097	27 799
Dörrar och lås/porttele	2 056	640
VVS	88 676	11 578
Värmeanläggning/undercentral	0	30 124
Ventilation	7 663	6 528
Elinstallationer	22 537	19 670
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	24 496
Tak	10 625	0
Mark/gård/utemiljö	0	14 566
Vattenskada	0	18 331
<b>Summa</b>	<b>139 818</b>	<b>153 732</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	360 404	0
Hyseslägenheter	0	26 700
Vind	0	229 531
Gemensamma utrymmen	9 375	0
VVS	0	737 978
Ventilation	87 883	0
<b>Summa</b>	<b>457 662</b>	<b>994 209</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	785 941	1 135 593
Vatten	112 218	76 388
Sophämtning/renhållning	60 232	123 195
Grovsopor	22 345	31 783
<b>Summa</b>	<b>980 736</b>	<b>1 366 959</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	84 724	80 613
Tomträttsavgäld	594 400	533 525
Bredband	147 574	138 121
Fastighetsskatt	111 230	106 330
<b>Summa</b>	<b>937 928</b>	<b>858 589</b>



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	18 657	17 960
Juridiska åtgärder	0	7 000
Inkassokostnader	463	1 483
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	48 935	1 060
Revisionsarvoden extern revisor	19 875	17 875
Styrelseomkostnader	0	6 000
Fritids och trivselkostnader	1 661	2 334
Föreningskostnader	125	0
Förvaltningsarvode enl avtal	78 168	96 720
Överlåtelsekostnad	14 442	0
Pantsättningskostnad	7 351	0
Korttidsinventarier	0	11 323
Administration	65 090	26 343
Konsultkostnader	43 005	16 429
Bostadsrätterna Sverige	6 640	6 540
<b>Summa</b>	<b>304 412</b>	<b>211 066</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	111 300	90 804
Revisionsarvode arvoderad	1 050	966
Övriga arvoden	2 100	966
Arbetsgivaravgifter	23 173	28 533
<b>Summa</b>	<b>137 623</b>	<b>121 269</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	755 941	218 424
<b>Summa</b>	<b>755 941</b>	<b>218 424</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	95 110 836	95 110 836
Årets inköp	567 599	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>95 678 435</b>	<b>95 110 836</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 502 330	-6 755 461
Årets avskrivning	-1 753 952	-1 746 869
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 256 282</b>	<b>-8 502 330</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>85 422 153</b>	<b>86 608 506</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark	75 000 000	75 000 000
<b>Summa</b>	<b>123 000 000</b>	<b>123 000 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	633 502	633 502
Inköp	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>633 502</b>	<b>633 502</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-327 628	-302 288
Avskrivningar	-25 332	-25 340
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-352 960</b>	<b>-327 628</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>280 542</b>	<b>305 874</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	1 014 564	209 639
Anskaffningar under året	1 892 818	793 757
Färdigställt under året	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 907 382</b>	<b>1 014 564</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16 332	15 711
Skattefordringar	0	326
Klientmedel	0	567 047
Transaktionskonto	253 930	0
Borgo räntekonto	1 472	31 245
<b>Summa</b>	<b>271 734</b>	<b>614 329</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	18 615	198 722
Förutbet försäkr premier	24 454	78 610
Förutbet tomträtt	160 000	0
Förutbet bredband	37 502	0
<b>Summa</b>	<b>240 571</b>	<b>277 332</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-05-27	4,65 %	8 992 500	
Nordea	2024-05-27	4,65 %	8 992 500	
SEB	Lån flyttat			2 985 000
SEB	Lån flyttat			5 000 000
SEB	Lån flyttat			5 000 000
SEB	Lån flyttat			5 000 000
<b>Summa</b>			<b>17 985 000</b>	<b>17 985 000</b>
Varav kortfristig del			17 985 000	17 985 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 985 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	3 003	27 947
Uppl kostnad Städning entrepr	0	5 961
Uppl kostn el	114 938	248 578
Uppl kostnad Extern revisor	15 000	15 000
Uppl kostn räntor	81 254	16 992
Uppl kostnad Sophämtning	3 406	19 635
Uppl kostnad arvoden	113 484	90 804
Beräknade uppl. sociala avgifter	34 970	28 530
Förutbet hyror/avgifter	289 427	268 326
<b>Summa</b>	<b>655 482</b>	<b>721 773</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 3% den 1/4.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Eva Arvedson  
Styrelseledamot

---

Jens Fjellstedt  
Styrelseledamot

---

Jonas Backmark  
Styrelseledamot

---

Kaj Lindh  
Styrelseledamot

---

Pär Fjällström  
Ordförande

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

---

Monique Pehrsson  
Internrevisor

---

Feiff Revision, Uppsala  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 13:51

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.04.2024 16:59

DOCUMENT ID:

B1e7rIYZgC

ENVELOPE ID:

HJlzBIFWIC-B1e7rIYZgC

DOCUMENT NAME:

Brf Paternoster, 769616-4784 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pär Gunnar Fjällström par.fjallstrom@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 17:19 08.04.2024 17:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/29) IP: 77.218.227.112
2. EVA ARVEDSON eva.arvedson@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 18:55 08.04.2024 17:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/03) IP: 151.177.238.233
3. JONAS BACKMARK jonassbackmark@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 21:05 08.04.2024 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/01/31) IP: 90.235.27.222
4. JENS CHALIT FJELLSTEDT Jensfjellstedtt@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 08:18 09.04.2024 08:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/01/24) IP: 151.177.239.24
5. Kaj Mikael Lindh pappakaj@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 12:09 10.04.2024 12:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/28) IP: 195.67.47.27
6. ANNA MONIQUE PEHRSSON monique.pehrsson@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 12:27 10.04.2024 12:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/20) IP: 83.191.109.67
7. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	10.04.2024 13:51 10.04.2024 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

\* 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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Paternoster

Org.nr 769616-4784

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paternoster för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Paternoster för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***



Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

---

Monique Pehrsson  
Intern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 13:50

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.04.2024 16:59

DOCUMENT ID:

SyfmBLtWIA

ENVELOPE ID:

rkXBIYZgA-SyfmBLtWIA

DOCUMENT NAME:

Brf Paternoster Revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA MONIQUE PEHRSSON monique.pehrsson@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 12:25 10.04.2024 12:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/20) IP: 83.191.109.67
2. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	10.04.2024 13:50 10.04.2024 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

\* 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