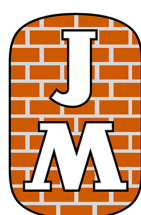


Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Masugnen

769636-9508



@home



rys8iAo1C-SJbiUsAsJR

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Masugnen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2018-11-21.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskavsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskavsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2023 och kommer att deklarerar som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2023.

Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage.

Mervärdesskatt

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen har den 13 mars 2021 förvärvat fastigheten Schaktugnen i Stockholms kommun. Lagfart erhöles 27 september 2022.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Schaktugnen 1. Föreningen har 70 bostadsrätter om totalt 4 589 kvm. Antal parkeringsplatser 25 varav samtliga i garage åtta av dessa parkeringsplatser är försedda med laddpunkt för elbil. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns undercentral, fläktrum, elrum, städtrum, två stycken hissar, barnvagnsplats och rullstolsförråd. Det finns även ett skyddsrum som kan rymma 120 personer, vilket nyttjas som lägenhetsförråd i fredstid.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar:

GA:1 Gård, garage cykelrum och miljörum mm gemensam med Schaktugnen 2 och Schaktugnen 3.

GA:2 Ledning för spillvattentillsammans med Schaktugnen 2.

Andelstalen är ännu ej fastställda. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning eller ev. samfällighetsförening.

Föreningen kommer fram tills det att gemensamhetsanläggningen är registrerad debiteras en särskild ersättning om 146 000 kr per år i enlighet med köpekontraktet.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende spillvattenledning belastande grannfastigheten Schaktugnen 2. Föreningens fastighet kommer att tillförsäkras rätten till dagvattenledning belastande fastigheten Ulvsunda 1:62 ägd av Stockholms Stad.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 12 april 2021. Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet daterad 26 augusti 2022, vilken ersätter den tidigare ekonomiska planen. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 26 augusti 2022.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 30 juni 2023.

Under året har föreningen amorterat 223 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket lika med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 29 mars 2023. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2023.

I enlighet med avtal med Kone ingår serviceavtal för hissarna under garantitiden fram till 2027-12-31.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2023 följande utseende:

Anskaffningskostnad	325 750 000	Insatser	137 775 000
Ännu ej slutbetald	10 925 000	Upplåtelseavgifter	125 015 000
Likviditetsreserv	10 000	Lån	63 725 000
		Ännu ej slutbetald	10 170 000
Total	336 685 000		336 685 000

Styrelsens sammansättning

Lennart Erik Wirén	Ordförande
Maria Elisabeth C Kalderén	Styrelseledamot 1)
Pernilla Margareta Blomé	Styrelseledamot 1)
Tom Abrahamsson	Styrelseledamot
Jan Blom	Styrelseledamot
Lars Forsgren	Suppleant
Liliane Sallander	Suppleant
Göran Olsson	Suppleant 1)
Arne Lennström	Suppleant

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Kjell-Åke Karlsson (sammankallande)
Patrik Lindgren

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Jonas Göransson Auktoriserad Revisor LR Bostadsrättsrevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Teknisk- och Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Individuell mätning laddboxar	Charge Amps
Väderprognosstyrning	Kiona AB
Entremattor	Elis AB
Hisservice	Kone AB
Bredband	Telia AB
El	Vattenfall AB
Individuell mätning vatten & el	Brunata
Brandskydd	Brandsäkra AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 336 675 000 kr.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsen har beslutat om en höjning med 33,9 procent fr.o.m. 1 juli 2023, årsavgift för lägenhet är efter höjningen 887 kr/m². Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 37,6 kr/m³ och el 1,60 kr/kWh// exkl moms. Styrelsen har vidare beslutat om en höjning av hyra för garageplatser med 10 procent fr.o.m. 1 juli 2023.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-21. Vid ordinarie stämman 2 maj 2023 togs första beslut avseende förändring i föreningens stadgar.

Styrelsen har beslutat att ordinarie föreningsstämma kommer att hållas under april 2024.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	2 441 605	-
Resultat efter fin. poster	-133 364	-
Soliditet, %	81	-
Yttre fond	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	887	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 741	-
Skuldsättning per kvm	13 741	-
Sparande per kvm	135	-
Räntekänslighet	15,5	-

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / total yta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / total yta

Räntekänslighet definieras som: räntebärande skulder per balansdag / intäkter från årsavgifter

Årsavgifter har räknats om för året så att de motsvarar ett år.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll, överstiger det negativa resultatet. Föreningen är i ett uppstartsskede. Förlusten medför inte någon uppenbar risk i föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden med årsavgifter och hyror.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS			2023-12-31
	2022-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	
Insatser	109 838 000	-	38 107 000	147 945 000
Upplåtelseavgifter	0	-	125 015 000	125 015 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-133 364	-133 364
Eget kapital	109 838 000	0	162 988 636	272 826 636

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-133 364
Totalt	-133 364

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	137 670
Balanseras i ny räkning	-271 034
	-133 364

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 441 607	0
Övriga rörelseintäkter	3	147 371	0
Summa rörelseintäkter		2 588 978	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-533 255	0
Övriga externa kostnader	7	-94 599	0
Personalkostnader	8	-34 498	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-740 304	0
Summa rörelsekostnader		-1 402 656	0
RÖRELSERESULTAT		1 186 322	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 319 686	0
Summa finansiella poster		-1 319 686	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-133 364	0
ÅRETS RESULTAT		-133 364	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	335 934 696	0
Pågående projekt	10	0	311 750 000
Summa materiella anläggningstillgångar		335 934 696	311 750 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		335 934 696	311 750 000
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 624	36 610
Övriga fordringar	11	987 144	3 590 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	128 628	0
Summa kortfristiga fordringar		1 154 396	3 627 277
Kassa och bank			
Kassa och bank		916 961	5 324 519
Summa kassa och bank		916 961	5 324 519
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		335 934 696	311 750 000
SUMMA TILLGÅNGAR		338 006 053	320 701 796

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		272 960 000	109 838 000
Summa bundet eget kapital		272 960 000	109 838 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-133 364	0
Summa fritt eget kapital		-133 364	0
SUMMA EGET KAPITAL		272 826 636	109 838 000
Långfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut	14	62 944 500	0
Summa långfristiga skulder		62 944 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	446 000	0
Byggnadskreditiv	13	0	210 729 441
Leverantörsskulder		99 449	0
Skatteskulder		272 000	0
Övriga kortfristiga skulder	15	739 649	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	677 819	134 355
Summa kortfristiga skulder		2 234 917	210 863 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		338 006 053	320 701 796

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 186 322	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	740 304	0
	1 926 626	0
Erlagd ränta	-1 319 686	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	606 940	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 191 150	-1 337 327
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 757 647	19 606 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 555 737	18 269 540
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-24 925 000	-116 250 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 925 000	-116 250 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	163 122 000	103 338 000
Upptagna lån	63 725 000	0
Amortering av lån	-211 063 940	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	15 783 060	103 338 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 586 203	5 357 540
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 490 308	132 768
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 904 105	5 490 308

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Masugnen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Principerna är förändrade jämfört med föregående år.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 447 693 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 029 774	0
Hysesintäkter, p-platser	264 287	0
Internet	92 208	0
Vatten	30 235	0
EL	12 991	0
Övriga intäkter	146	0
Andrahandsuthyrning	11 966	0
Summa	2 441 607	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Intäkt från entreprenör ej moms	147 116	0
Övriga intäkter	255	0
Summa	147 371	0

Avser intäkter enligt avtal med entreprenören. Enligt avtal ersätter entreprenören föreningen för ammoretring och fondavsättning under perioden fram t.o.m. avräkningsdagen 30 juni 2023.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	92 062	0
Besiktning och service	17 409	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 903	0
Summa	115 374	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
EL	86 194	0
Uppvärmning	82 598	0
Vatten	70 105	0
Summa	238 897	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	11 586	0
Bredband	94 398	0
Gemensamhetsanläggning	73 000	0
Summa	178 984	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Gemensamhetsanläggning	3 414	0
Förbrukningsinventarier	670	0
Förbrukningsmaterial	1 256	0
Övriga förvaltningskostnader	4 296	0
Revisionsarvoden	40 000	0
Ekonomisk förvaltning	43 624	0
Bankkostnader	1 338	0
Summa	94 599	0

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	26 250	0
Sociala avgifter	8 248	0
Summa	34 498	0

NOT 9, BYGGNADER OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Omklassificering	336 675 000	0
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	336 675 000	0
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-740 304	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-740 304	0
Utgående redovisat värde	335 934 696	0
Bokfört värde byggnader	176 932 009	0
Bokfört värde mark	159 002 687	0

NOT 10, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	311 750 000	195 500 000
Inköp	24 925 000	116 250 000
Omklassifisering	-336 675 000	
	0	311 750 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran entreprenör	0	3 424 878
Klientmedelskonto	987 144	165 789
Summa	987 144	3 590 667

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 801	0
Försäkringspremier	21 488	0
Bredband	31 379	0
Vatten	8 960	0
Summa	128 628	0

NOT 13, BYGGNADSKREDITIV

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv	0	210 729 441
Summa	0	210 729 441

Beviljad kredit 280 000 000 kr

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2025-05-28	4,22 %	15 596 250	
SEB	2026-05-28	4,13 %	15 931 250	
SEB	2027-05-28	4,03 %	15 931 250	
SEB	2028-05-28	4,05 %	15 931 250	
Summa			63 390 000	0
Varav kortfristig del			446 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 272 000 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, ÖVRIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld entreprenör	733 414	0
Redovisningskonto moms	6 235	0
Summa	739 649	0

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	22 825	0
Uppvärmning	37 623	0
Uppl kostn räntor	14 464	0
Vatten	24 999	0
Löner	29 702	0
Sociala avgifter	9 333	0
Förutbetalda avgifter/hyror	400 873	117 928
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 427
Övriga uppl kostn och förutb int	73 000	0
Beräknat revisionsarvode	65 000	0
Summa	677 819	134 355

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	63 725 000	63 725 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lennart Wirén
Ordförande, Styrelseledamot

Elisabeth Kalderén
Styrelseledamot

Pernilla Blomé
Styrelseledamot

Tom Abrahamsson
Styrelseledamot

Jan Blom
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

LR Bostadsrättsrevision AB

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 12:34

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 04.04.2024 09:48

DOCUMENT ID:

SJbiUsAsJR

ENVELOPE ID:

rys8iAo1C-SJbiUsAsJR

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Masugnen S (002).pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lennart Erik Wirén lennart.wiren@molew.se	Signed Authenticated	08.04.2024 18:53 08.04.2024 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.102
2. Pernilla Margareta Blomé pernilla.blome@vargardahus.se	Signed Authenticated	09.04.2024 10:23 09.04.2024 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.153
3. Maria Elisabeth C Kalderén elisabeth@lizakalderen.se	Signed Authenticated	10.04.2024 08:57 10.04.2024 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.78.171
4. TOM ABRAHAMSSON tommikael@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 10:44 10.04.2024 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.178.214
5. JAN BLOM jan.blom@atea.se	Signed Authenticated	10.04.2024 10:59 10.04.2024 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
6. Jonas Allan Göransson jonas.goransson@jgrev.se	Signed Authenticated	10.04.2024 12:34 10.04.2024 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.27.98

* 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