

# Årsredovisning 2023

## Brf Pjäsen i Teaterkvarteret

769633-6127



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Pjäsen i Teaterkvarteret

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

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

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning om negativt resultat .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-12-27 och föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2021-09-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2021-08-27.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Branddörren 6, nedan Fastigheten med besöksadresserna Stenkvistavägen 6-8 och 16-18. Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 3 662 kvm fördelade på två hus med vardera två trapphus. Tomtarealen är 2 451 kvm.

Lägenhetstyp	Antal
1 rok	14
2 rok	1
3 rok	18
4 rok	14
5 rok	5
Summa:	52

Det finns en gemensam gård mellan husen med en gräsyta med en mindre lekplats och en gemensam yta med grill, bordsmöjligheter och odlingslådor. I anslutning till gården finns ett trädgårdsförråd. Samtliga lägenheter är utrustade med källsorteringsmöjligheter under diskbänken. De sorterade avfallet källsorteras vidare i fraktioner som finns i en gemensam miljöstuga på Stenkvistavägen 8A. Bland annat slängs här glas, diverse förpackningar, tidningar och glödlampor. Dock ej grovavfall.

Varje lägenhet har ett förråd inom den egna lägenheten. Förvaring av barnvagnar och rullstolar sker i anvisat specifikt utrymme i anslutning till respektive trapphus. Cyklar förvaras i föreningens cykelrum under Stenkvistavägen 16-18, källarplan, eller i gemensamhetsanläggningens cykelrum i det gemensamma garaget Stenkvistavägen 10, källarplan.

Föreningen har tillgång till 21 bilplatser i ett garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag. I försäkringen ingår även styrelseansvar och försäkring mot ohyra samt ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i tre gemensamhetsanläggningar om totalt fem deltagande fastigheter i kvarteret. Anläggningarna omfattar Garage, lekplats och trappa med tillhörande rabatt, cykelrum i garaget samt miljörum och gångstråk. Teaterkvarterets Samfällighetsförening förvaltar anläggningarna. Kostnaderna för anläggande och drift fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstal. Föreningens Fastighet svarar för cirka 15 % av kostnaderna.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Styrelsens sammansättning

Ida Malmström	Ordförande
Johan Mångsén	Styrelseledamot
Nahin Uddin	Styrelseledamot
Robert Rylander	Styrelseledamot
Sofia Hernnäs	Styrelseledamot
Tashrique Mahmood Shahid	Styrelseledamot
Andrey Prokhorov	Suppleant
Marko Soldo	Suppleant
Nadia Rachdi	Suppleant

### Valberedning

Daniel Bougt  
Marie Hornhammar  
Farha Islam (avgått/utflyttad)

### Firmateckning

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

### Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt    Revisor    BoRevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.  
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Teknik förvaltning / Fastighetskötsel	Primär
Trädgårdsskötsel	Njuta Trädgårdsdesign
Snöröjning	Etni
Hissar	Kone
Entrémattor	CWS Boco
Bredband och TV	Telia
El och värme	Stockholm Exergi

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Under 2023 har föreningen höjt avgifterna i två omgångar: 10% i januari och 20% i juni, för att klara av det höjda ränteläget och allmänt ökande kostnader.

##### Förändringar i avtal

Föreningen har avslutat avtalen med Njuta och Etni, och istället bildat en trädgårdsgrupp och en snöröjningsgrupp av engagerade medlemmar. Snöröjningsgruppen har med den äran skött vinterns snöskyffling, och trädgårdsgruppen ska under våren, sommaren och hösten se över och ta hand om föreningens odlingar, gräsmattan och växtligheten.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 81 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Förutom månadsavgiften har föreningen även ett obligatoriskt tillägg om 229kr för bredband och TV. Föreningen har även debitering för faktiskt förbrukad el och varmvatten.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 949 546	1 445 769	-	-
Resultat efter fin. poster	-1 882 002	-309 555	-	-
Soliditet (%)	75	75	-	-
Yttre fond	177 000	-	-	-
Taxeringsvärde	128 863 000	40 375 000	29 100 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 006	571	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 880	14 947	-	-
Skuldsättning per kvm	12 897	12 955	-	-
Sparande per kvm	83	45	0	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	54	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	75	24	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	9	-	-
Energikostnad per kvm	166	87	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	-	-	-
Räntekänslighet	14,79	26,17	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 296 588 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Upplysning om negativt resultat

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 350 274 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna vid två tillfällen samt att en höjning har gjorts 1 januari 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	121 864 000	-	-	121 864 000
Upplåtelseavgifter	45 331 000	-	-	45 331 000
Fond, yttre underhåll	0	-	177 000	177 000
Balanserat resultat	0	-309 555	-177 000	-486 555
Årets resultat	-309 555	309 555	-1 882 002	-1 882 002
<b>Eget kapital</b>	<b>166 885 445</b>	<b>0</b>	<b>-1 882 002</b>	<b>165 003 443</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-486 555
Årets resultat	-1 882 002
<b>Totalt</b>	<b>-2 368 557</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	178 000
Balanseras i ny räkning	-2 546 557
	<b>-2 368 557</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>	2		
Nettoomsättning		3 949 546	1 445 769
Övriga rörelseintäkter		71 203	-0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 020 749</b>	<b>1 445 769</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 581 646	-562 860
Övriga externa kostnader	7	-140 721	-40 150
Personalkostnader	8	-72 300	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 232 276	-498 602
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 026 944</b>	<b>-1 101 612</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 195</b>	<b>344 157</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 875 806	-653 712
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 875 807</b>	<b>-653 712</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 882 002</b>	<b>-309 555</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 882 002</b>	<b>-309 555</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	219 363 956	221 596 232
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>219 363 956</b>	<b>221 596 232</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	25 000	25 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>219 388 956</b>	<b>221 621 232</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		109 578	128 522
Övriga fordringar	12	88	377 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	144 411	138 205
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>254 077</b>	<b>644 131</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		773 330	643 701
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>773 330</b>	<b>643 701</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 027 407</b>	<b>1 287 832</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>220 416 363</b>	<b>222 909 064</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		167 195 000	167 195 000
Fond för yttre underhåll		177 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>167 372 000</b>	<b>167 195 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-486 555	0
Årets resultat		-1 882 002	-309 555
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 368 557</b>	<b>-309 555</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>165 003 443</b>	<b>166 885 445</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	35 859 750	36 106 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 859 750</b>	<b>36 106 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	18 629 000	18 629 000
Leverantörsskulder		144 540	331 459
Skatteskulder		225 828	307 800
Övriga kortfristiga skulder		16 871	97 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	536 931	551 360
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 553 169</b>	<b>19 917 119</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>220 416 363</b>	<b>222 909 064</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	643 701	191 009
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 882 002</b>	<b>-309 555</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 232 276	498 602
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>350 274</b>	<b>189 047</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	390 054	10 512 342
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-363 950	-15 462 281
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>376 378</b>	<b>-4 760 892</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-37 121 998
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-37 121 998</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	167 195 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	1 000
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-246 750	-124 860 418
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-246 750</b>	<b>42 335 582</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>129 628</b>	<b>452 692</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>773 330</b>	<b>643 701</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

#### Redovisning av intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 2,5 %
---------	--------------

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. För föreningens garage utgår en fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet.

#### Fastighetslån

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

#### NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 244 914	1 117 410
Hysesintäkter, p-platser	188 928	67 316
Bredband och TV	142 896	59 540
Intäkter varmvatten	92 597	17 834
Intäkter el	203 991	35 064
Avräkning entreprenör	0	144 175
Övriga intäkter	107 802	4 430
Elstöd	39 621	0
<b>Summa</b>	<b>4 020 749</b>	<b>1 445 769</b>

#### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Övrigt	4 020	0
Fastighetsskötsel	179 918	69 893
Städning	27 740	10 994
Besiktning och service	7 156	9 708
Trädgårdsarbete	105 701	0
Snöskottning	60 639	31 162
<b>Summa</b>	<b>385 174</b>	<b>121 757</b>

#### NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	64 272	27 080
Hissar	23 301	0
<b>Summa</b>	<b>87 573</b>	<b>27 080</b>

#### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	308 129	226 811
Uppvärmning	315 289	102 604
Vatten	79 032	-36 101
Sophämtning	34 873	3 380
<b>Summa</b>	<b>737 323</b>	<b>296 694</b>

<b>NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	57 622	21 691
Bredband och TV	142 649	56 108
Samfällighet	106 977	39 530
Fastighetsskatt	64 328	0
<b>Summa</b>	<b>371 576</b>	<b>117 329</b>

<b>NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga förvaltningskostnader	53 030	29 198
Revisionsarvoden	15 000	0
Ekonomisk förvaltning	72 692	10 952
<b>Summa</b>	<b>140 721</b>	<b>40 150</b>

<b>NOT 8, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	55 000	0
Sociala avgifter	17 300	0
<b>Summa</b>	<b>72 300</b>	<b>0</b>

<b>NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 871 465	651 850
Övriga räntekostnader	4 341	1 862
<b>Summa</b>	<b>1 875 806</b>	<b>653 712</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	222 094 834	60 953 510
Årets inköp	0	37 121 998
Omklassificeringar	0	124 019 326
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	222 094 834	222 094 834
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-498 602	0
Årets avskrivning	-2 232 276	-498 602
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 730 878	-498 602
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	219 363 956	221 596 232
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 255 675</i>	<i>61 255 675</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	103 488 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark	25 375 000	25 375 000
<b>Summa</b>	<b>128 863 000</b>	<b>40 375 000</b>

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i koncernen	25 000	25 000
<b>Summa</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	88	10 540
Fordringar Nordr Sverige AB	0	340 657
Övriga fordringar	0	26 207
<b>Summa</b>	<b>88</b>	<b>377 404</b>



**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 647	97 364
Försäkringspremier	14 961	12 901
Bredband och TV	12 338	11 546
Förvaltning	16 465	16 394
<b>Summa</b>	<b>144 411</b>	<b>138 205</b>

**NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2026-05-28	3,28 %	17 971 000	18 135 500
SEB	2025-05-28	4,57 %	18 217 750	18 300 000
SEB	2024-05-28	2,83 %	18 300 000	18 300 000
<b>Summa</b>			<b>54 488 750</b>	<b>54 735 500</b>
Varav kortfristig del			18 629 000	18 629 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 843 750 kr.

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

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	24 565
El	29 546	65 940
Uppvärmning	43 792	41 235
Utgiftsräntor	29 000	156 488
Vatten	28 407	4 588
Arvoden och sociala avgifter	72 300	0
Förutbetalda avgifter/hyror	333 886	258 544
<b>Summa</b>	<b>536 931</b>	<b>551 360</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	54 900 000	54 900 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

I januari 2024 höjdes avgifterna med 9% för att ta höjd för ökade kostnader i och med omläggning av ett lån i maj 2024. Styrelsen har även beslutat att öka amorteringarna med 60% under 2024 för att skapa en långsiktig stabilitet. Det budgeterade sparandet under 2024 uppgår till 123 kronor per kvadratmeter. Sparandet blir något högre om räntan på lånet som skall läggas om i maj 2024 blir lägre än de 5% som styrelsen har budgeterat för.



## Underskrifter

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

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ida Malmström  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Johan Mångsén  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Nahin Uddin  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Robert Rylander  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sofia Hernnäs  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Tashrique Mahmood Shahid  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Per Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557512753831

## Dokument

ÅR 2023 Brf Pjäsen i Teaterkvarteret, 769633-6127  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2024-03-13 08:35:22 CET (+0100) av Malin Lööf  
(ML)  
Färdigställt 2024-03-18 06:58:25 CET (+0100)

## Initierare

Malin Lööf (ML)  
Simpleko  
malin.loof@simpleko.se

## Signerare

Ida Malmström (IM)  
id.malmstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA  
MALMSTRÖM"  
Signerade 2024-03-18 04:57:05 CET (+0100)

Johan Mångsén (JM)  
johan@mangsen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Johan Mångsén"  
Signerade 2024-03-13 09:09:29 CET (+0100)

Nahin Uddin (NU)  
Nahin.uddin@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"NAHIN UDDIN KHAN"  
Signerade 2024-03-14 10:39:03 CET (+0100)

Robert Rylander (RR)  
rylander2117@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROBERT RYLANDER"  
Signerade 2024-03-13 15:51:45 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512753831

Sofia Hernnäs (SH)  
sofia.hernnas@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SOFIA HERNNÄS"  
Signerade 2024-03-13 08:52:26 CET (+0100)

Tashrique Mahmood Shahid (TMS)  
Tashrique.shahid@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TASHRIQUE MAHMOOD SHAHID"  
Signerade 2024-03-13 10:39:57 CET (+0100)

Niclas Wärenfeldt (NW)  
niclas.warenfeldt@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Niclas Wärenfeldt"  
Signerade 2024-03-18 06:58:25 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

