



2023

ÅRSREDOVISNING BOSTADSRÄTTSFÖRENING ENTRÉHUSET

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	8

Ekonomi

Resultaträkning	9
Balansräkning – Tillgångar	10
Balansräkning – Eget kapital och skulder	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Entréhuset, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Styrelsen har arbetat med löpande underhåll av verksamheten bland annat genom:

- Kontinuerlig uppdatering av avtal
- Samordning mellan tekniska och ekonomiska förvaltaren och medlemmarnas intressen
- Resultatuppföljning och budgetarbete

Översyn av avtal som löper på ett år i taget bevakas och sägs upp om så bedöms nödvändigt, så att föreningen skapar sig en handlingsfrihet.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i Föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till Föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 5 juni 2009, förvärvat fastigheten Marievik 31 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 1 september 2009.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sju till nio våningar med totalt 111 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 8 921 m² och fem lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 821 m². Föreningen disponerar 88 parkeringsplatser i garage. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget, Bostadsrättsföreningen Sjöviksbryggan, Bostadsrättsföreningen Sjövikskajen samt AMF Fastigheter. Tillhörande dagvattenbrunnar och ledningar inom kvarteret och underjordiskt garage samt andra erforderliga gemensamma anläggningar så som sprinklersystem i garaget.

2014 bildades gemensamhetsanläggning 4 och 9 som övertagit ansvaret för administration och drift av Marieviksgatan och garaget. Gemensamhetsanläggning 4 ansvarar för Marieviksgatan i dess helhet vilket innebär att upphandling av snöröjning, utfärdande av P-böter o.s.v. ingår i dess ansvar. Gemensamhetsanläggning 9 ansvarar för garaget i dess helhet. Detta innebär att alla ärenden såsom städning, utfärdande av P-böter o.s.v. hanteras av denna.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman 9 maj 2023 haft den följande sammansättning:

Erik Åslund	Ledamot	1 år	Ordförande (omvald, tidigare ledamot)
Fredrik Arpenell	Ledamot	1 år	Vice-Ordförande (omvald, tidigare ledamot)
Paul Fabry	Ledamot	1 år	Kassör, omvald (tidigare ledamot)
Anita Ines Bock	Ledamot	1 år	Omvald (tidigare ledamot)
Sara Engman	Ledamot	2 år	Nyvald
Therese Malmström	Suppleant	1 år	Omvald
Therese Warghagen	Suppleant	1 år	Nyvald
Alexis Wahlström	Suppleant	1 år	Omvald
Lotta Svanberg	Suppleant	1 år	Nyvald

Vid föregående årsstämma har ledamoten Sandra Sundwall och suppleanten Mehmed Basic avgått från styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två ledamöter i förening eller av en styrelseledamot med en annan person som styrelsen därtill utsatt.

Styrelsen har under 2023 erhållit 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring hos Brandkontoret.

Revisorer

År 2023 var Föreningens revisor:

Borevision i Sverige
Borevision i Sverige

Ordinarie
Suppleant

Huvudansvarig: Joakim Häll

Valberedning

Chris Steinbach,
Andreas Pössl
Tomas Engholm

Sammanställande

Teknisk Förvaltning

Föreningen har sedan 2015-01-01 haft avtal med Storholmen Förvaltning AB avseende den tekniska förvaltningen. Avtalet gäller med ett år i taget eller med fyra och en halv månads ömsesidig uppsägningstid.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har sedan 2014-01-01 löpt enligt avtal med Storholmen Förvaltning AB som utförare. Avtalet gäller med ett år i taget eller med fyra och en halv månads ömsesidig uppsägningstid.

Förvaltning av garage och parkeringsplatser

Föreningen har avtal med Aimo Park AB (tidigare Q-Park AB) om administration av parkeringsplatser. År 2023 har Föreningen tillsammans med våra systerföreningar i Garageföreningen (Brf Sjövikstorget, Brf Sjöviksbryggan och Brf Sjövikskajen) avslutat ett nytt avtal med Aimo Park AB vilket innebär ett ökat ansvar för föreningarna i förvaltning av garaget. Inom ramen för det nya avtalet har debitering av mervärdesskatten slopats för Föreningens medlemmar fr.o.m. den 1 november 2023. I december 2023 har Aimo Park AB installerat ett nytt passersystem i garaget som tas i bruk i skrivande stund. Garaget drivs och underhålls av gemensamhetsanläggning GA9 (se tidigare text).

Föreningens lokaler

Det finns de följande kontrakt som löper på Föreningens lokaler:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta (kvm)</u>	<u>Slutdatum för hyresavtal</u>
Hägersten - Älvsjö Stadsförvaltning	Förskola	Ja	708	2026-09-30
Fijas Café	Café	Ja	45	2025-04-30
Longteng Handelsbolag	Sushirest.	Ja	45	2025-09-30
Låsassistans Stockholm AB	Butik	Ja	54	2025-10-31
Happy Scissors	Frisörsalong	Ja	33	2025-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Fr.o.m. den 1 november gäller mervärdesskatt enbart för de parkeringsplatser som hyrs ut till icke-medlemmar i Föreningen.

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat i 2024 visar -3.042.680,23 SEK måste man påpeka om att detta i en stor del beror på att i samband med övergången till K3 regelverket i redovisningen har avskrivningar gjorts i ett värde av 4.569.700:- SEK. Detta var nödvändigt för att få ett jämnare och mer verklighetsbaserat resultat i år och även i framtiden. Styrelsen budgeterade ett minusresultat på 1.500.000:- SEK då vi valde att inte höja avgifterna redan 2023. Utan den ökade avskrivningen hade Föreningens resultat blivit ca +1.900.000:- SEK.

- Räntekostnaderna har ökat med 978.634:- SEK jämfört med 2022 och utgjorde 1.676.631:- SEK i 2023.

- Föreningen har genomfört en stor investering i ett nytt och säkert passersystem som kostat 1.613.993:- SEK (inkl. moms), varav 1.444.103:- SEK (inkl. moms) belastat likviditeten i 2023.

Föreningen har gjort en extraamortering på 1.000.000:- utöver standardamorteringen på 247.000:- SEK. Föreningen har ett positivt kassasaldo : per 2023-12-31 fanns 4.737.384,24 SEK på Föreningens transaktionskonto hos SEB och på sparkonton hos SEB och SBAB. Underhåll- och reparationskostnaderna utgjorde 825.870:- SEK i 2023 vilket är en minskning med 45,2% jämfört med föregående år men kostnaderna för hissreparationer gick upp till 306.966:- SEK i 2023 vilket är en ökning på 56% jämfört med året innan.

Med hänsynstagande till följderna av övergången till K3 regelverk och den positiva kassan ska Föreningens ekonomi betraktas som god.

Avsättning för Föreningens fastighetsunderhåll skall enligt Föreningens Stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 SEK/kvm lägenhetsarea i Föreningens hus. Detta ska ske senast fr.o.m. det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för Föreningens fastighet har skett.

Föreningens medlemsavgift till GA9 utgjorde 218.230,32:- SEK.

Föreningens medlemsavgift till GA4 utgjorde 233:- SEK.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av översikten i slutet av årsredovisningen.

Under 2024 har Föreningen amorterat 1.247.000:- SEK.

Byggnaden har deklarerats färdigställd år 2010. Fastigheten har åsatts värdeår 2010.

Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 5 år, därefter belastades de med halv fastighetsavgift i 6-10 år. Fr.o.m. år 11 har utgått full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår fr.o.m. fastställt värdeår.

Under 2023 har årsavgifterna varit oförändrade, den genomsnittliga årsavgiften var 622:- SEK/kvm. I början av oktober aviserade styrelsen våra boende om avgiftshöjning på 10% fr.o.m. den 1 januari 2024. Detta var en nödvändig åtgärd för att hålla vår ekonomi i balans och som en följd ska våra intäkter öka med ca 525.000:- SEK i 2024.

I samförstånd med vår revisor och förvaltare har Styrelsen bestämt att fr.o.m. räkenskapsår 2023 Föreningen övergår till ett s.k. K3 regelverk enligt vilket Föreningen upprättar sin årsredovisning. Detta innebär att Föreningen lämnar det s.k. utökade K2 regelverket vilket vi har haft sedan 2021. K3 regelverket möjliggör användning av komponentavskrivning vilket innebär att fastigheten bryts ner i olika komponenter som skrivs av över dess bedömda nyttjandeperiod. Detta resulterar i en mer rättvisande redovisning av värdeminskningen samt ger ett jämnare och verklighetsbaserat resultat. En annan skillnad är att i K3 regelverket har underhållsåtgärder möjlighet att tas upp som nya tillgångar i balansräkningen. K3 ökar jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar och ger ökad transparens i redovisningen. Enligt det nya regelverket ska Föreningen redovisa nyckeltal för skuldsättning/kvm, sparande/kvm, räntekänslighet, årsavgift/kvm, årsavgifternas andel i de totala rörelseintäkter samt energikostnader/kvm och tillika en kassaflödesanalys. Det ska också förklaras i förvaltningsberättelsen om redovisat resultat innebär en förlust.

Enligt regeringens förslag ska det bli möjligt för bostadsrättsföreningar att hålla digitala stämmor fr.o.m. den 1 januari 2024. Föreningar som vill utnyttja denna möjlighet ska bestämma det i Föreningens Stadgar. Vid extraordinära omständigheter ska möjligheten även finnas utan stöd av stadgar. Som bekant är våra Stadgar under förändring, den andra omröstningen om våra nya Stadgar ska äga rum på 2023 års Stämma.

Medlemsinformation

Totalt antal medlemmar vid årets början: 175

Antal röstberättigade medlemmar vid årets början: 111

Totalt antal medlemmar vid årets slut: 177

Antal röstberättigade medlemmar vid årets slut: 111

Antal överlåtna bostäder vid årets slut: 9

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Investering i ett nytt och säkert passersystem genom portar och garagedörrar.
Denna åtgärd har ökat säkerheten i vår fastighet väsentligt.
- Under 2023 hade vi 1 st städdag i Föreningens innergård.
- I samarbete med Habitek AB har Föreningen planterat växter i innergården.
- I samarbete med Ventexpert AB har Föreningen genomfört en besiktning, rengöring och justering av ventilationer i lägenheterna.
- Tidigare hyresgäst Fijas Café har överlåtit sitt hyresavtal till Manarman AB per 2024-10-01.
Rättelseanmaning har delgivits Manarman AB då denne bedrivit verksamhet i strid med villkoren i hyresavtalet. Pågående dialog förs för närvarande mellan styrelsen och hyresgästens ombud.

Under 2023 har vi avslutat följande viktiga avtal:

- Avtal om ett nytt passersystem med Steplock Access AB.
- Nytt administrationsavtal för garaget med Aimo Park AB.
- Nytt serviceavtal med Samuelsson & Partner om ILOQ-systemet

Framtidsplaner

Föreningen har en upprättad underhållsplan som sträcker sig 25 år framåt. Under den närmaste framtiden ska Styrelsen fortsätta med att ha koll på värmepumpens och hissarnas funktion och sänka den snabba ökningen av hissarnas reparationskostnader. Styrelsen ska också ha en starkare kontroll av ekonomin och fokusera på besparingsmöjligheter av energikostnader, vattenkostnader m m. Om de ekonomiska förhållandena tillåter planerar vi att installera solpaneler på medellång sikt. Föreningen har en egen hemsida i Boappa där Föreningens och Styrelsens medlemmar kan växla intern information.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 092	8 887	8 713	8 676	8 694
Resultat efter finansiella poster	-3 043	-419	-116	686	842
Soliditet (%)	78	78	78	78	78
Skuldsättning /m ² bostadsrättsyta (kr)	9 137	9 277	9 535	9 578	0
Årsavgift/kvm bostadsyta	622	622	632	633	0
Elkostnad/ kvm totalyta	63	36	27	46	0
Värmekostnad/ kvm totalyta	68	56	54	27	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	22	21	16	0
Räntekostnad/kvm totalyta	146	60	52	56	0
Skuldsättning /m ² totalyta (kr)	7 092	7 201	0	0	0
Energikostnad/m ² totalyta (kr)	161	115	0	0	0
Räntekänslighet (%)	15	15	0	0	0
Sparande/m ² totalyta-EJ garage (kr)	191	315	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	59	62	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 921 kvm bostäder och 2 572 kvm lokaler (varav garage utgör 1751 kvm) vilket blir 11 493 kvm totalyta.

Årsavgifter omfattar enligt BFNAR 2023:1: I årsavgifterna inräknas bredband.

Nya nyckeltal är enbart beräknade för år 2023-2022.

Se nyckeltalsdefinitioner under not 1.

Upplysning vid förlust

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick, låga skuldsättning och då avgifterna höjts med 10% från 2024. Största orsaken till det negativa resultatet är avskrivningar som inte är likviditetspåverkande och föreningen har dessutom ett positivt driftnetto från den löpande verksamheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	153 798 000	150 004 000	2 748 000	6 523 839	-418 841	312 654 998
Avsättning till fond för yttre underhåll			287 325	-287 325		0
lanspråktagande UH-fond			-1 117 592	1 117 592		0
Disposition av föregående års resultat:				-418 841	418 841	0
Årets resultat					-3 042 680	-3 042 680
Belopp vid årets utgång	153 798 000	150 004 000	1 917 733	6 935 265	-3 042 680	309 612 318

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	6 935 267
Årets resultat	-3 042 680
	3 892 587
Behandlas så att	
Till yttre fonden reserveras	287 325
lanspråktagande av fond till yttre underhåll	-512 820
I ny räkning överföres	4 118 082
	3 892 587

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 091 652	8 886 824
Övriga rörelseintäkter	3	252 690	64 891
Summa rörelseintäkter		9 344 342	8 951 715
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-5 322 407	-5 117 377
Övriga externa kostnader	5	-698 667	-732 076
Personalkostnader	6	-175 050	-165 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 569 700	-2 660 000
Summa rörelsekostnader		-10 765 824	-8 675 088
Rörelseresultat		-1 421 482	276 627
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		7 048	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 385	2 529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 676 631	-697 997
Summa finansiella poster		-1 621 198	-695 468
Resultat efter finansiella poster		-3 042 680	-418 841
Resultat före skatt		-3 042 680	-418 841
Årets resultat		-3 042 680	-418 841

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	387 626 536	392 196 236
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 363 637	0
Summa materiella anläggningstillgångar		388 990 173	392 196 236
Summa anläggningstillgångar		388 990 173	392 196 236
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 355	2 416
Övriga fordringar		89 115	88 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	150 499	364 828
Summa kortfristiga fordringar		248 969	455 792
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 827 099	5 061 021
Summa kassa och bank		4 827 099	5 061 021
Summa omsättningstillgångar		5 076 068	5 516 813
SUMMA TILLGÅNGAR		394 066 241	397 713 049

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

303 802 000

303 802 000

Fond för yttre underhåll

1 917 733

2 748 000

Summa bundet eget kapital

305 719 733

306 550 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 935 267

6 523 840

Årets resultat

-3 042 680

-418 841

Summa fritt eget kapital

3 892 587

6 104 999

Summa eget kapital

309 612 320

312 654 999

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

60 164 000

61 335 000

Övriga skulder

112 974

64 230

Summa långfristiga skulder

60 276 974

61 399 230

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

21 346 000

21 422 000

Leverantörsskulder

1 190 907

962 302

Skatteskulder

161 934

202 381

Övriga skulder

130 062

56 640

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 348 044

1 015 497

Summa kortfristiga skulder

24 176 947

23 658 820

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

394 066 241

397 713 049

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-3 042 680	-418 841
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 569 700	2 660 000
Betald skatt	-38 780	-73 115

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 488 240 2 168 044

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-6 939	-197
Förändring av kortfristiga fordringar	147 666	-145 953
Förändring av leverantörsskulder	228 605	485 511
Förändring av kortfristiga skulder	470 399	-384 757

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 327 971 2 122 648

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 363 637	0
--	------------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 363 637 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av fastighetslån	-1 247 000	-2 304 000
Erhållen deposition	48 744	9 357

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 198 256 -2 294 643

Årets kassaflöde

-233 922 -171 995

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	5 061 021	5 233 016
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

4 827 099 5 061 021

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterade upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Det första året som K3 tillämpas och föreningen har nyttjat övergångsreglerna i kapitel 35 och inte räknat om jämförelsetalen.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Byggnadstillbehör	10 år
Tillkommande utgifter avseende ovanstående	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm bostadsrättyta (kr)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Lån/kvm bostadsrättyta (kr)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande/ kvm (kr)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar hur många procent, årsavgifterna måste höjas om räntan på lånen höjs med 1%.

Energikostnad/kvm totalyta (kr)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 248 632	5 249 112
Hyror lokaler	2 749 688	2 569 120
Kabel-TV/Bredband	297 000	297 000
Hyror p-plats/garage	803 369	776 315
Reduktion årsavgift	-7 048	-4 727
Öresutjämning	12	4
	9 091 653	8 886 824

I föreningens årsavgifter ingår bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	31 316	25 988
Försäkringsersättningar	17 375	0
Övriga intäkter	84 291	38 903
Elstöd	119 708	0
	252 690	64 891

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel enligt avtal	98 210	92 682
Fastighetsskötsel beställning	208 006	181 149
Snöröjning	134 450	111 591
Trädgårdsskötsel	101 083	132 584
Städning enligt avtal	186 850	178 479
Mattvätt/-uthyrning	12 646	12 763
Besiktningar	11 757	6 967
Övrig tillsyn och skötsel	11 336	16 184
Brand- och skalskydd	18 067	0
GA 9 Garage	218 230	192 043
Serviceavtal	160 373	167 515
Reparationer	330 669	408 313
Underhåll	512 820	1 117 592
El	718 944	417 706
Fjärrvärme	782 134	644 429
Vatten och avlopp	348 962	256 406
Sophämtning/renhållning	343 709	289 432
Fastighetsförsäkringar	99 934	92 251
Kabel-TV och bredband	288 574	291 792
Fastighetsskatt	516 379	507 499
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	219 275	0
	5 322 408	5 117 377

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	139 093	132 095
Arvode Drift & Teknik	72 442	68 796
Arvode uppdrag/beställning	324 198	363 614
Projektarvoden	19 300	16 450
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	44 315	30 261
Juridiskt konsultarvode	0	21 642
Revisionsarvoden	31 482	35 219
Kontorsmateriel	0	4 401
Telefon/Internet	12 359	23 756
Föreningsstämmokostnader	33 134	6 406
Bankkostnader	8 481	8 344
Föreningsavgifter	5 615	11 796
Bolagsverket	800	800
Inkassokostnader	7 448	8 495
	698 667	732 075

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats

	2023	2022
Styrelsearvoden	133 199	130 700
Sociala avgifter	41 851	34 935
	175 050	165 635

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	428 221 356	428 221 356
Investeringsmoms	-10 945 353	-10 945 353
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	417 276 003	417 276 003
Ingående avskrivningar	-25 079 767	-22 419 767
Årets avskrivningar	-4 569 700	-2 660 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 649 467	-25 079 767
Utgående redovisat värde	387 626 536	392 196 236
Taxeringsvärden byggnader	277 200 000	277 200 000
Taxeringsvärden mark	187 800 000	187 800 000
	465 000 000	465 000 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 363 637	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 363 637	0
Utgående redovisat värde	1 363 637	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	25 522	23 367
Bredband	23 999	170 730
Serviceavtal	9 979	170 731
Amortering	57 000	0
Övriga förutbetalda kostnader	33 998	0
	150 498	364 828

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings- dag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	3,99	2026-09-10	19 118 000	19 194 000
SEB	0,69	2025-09-28	21 137 000	21 194 000
SEB	4,52	2025-09-28	20 137 000	21 194 000
Nordea Hypotek AB	0,64	2024-09-18	21 118 000	21 175 000
			81 510 000	82 757 000
Kortfristig del av långfristig skuld			21 346 000	21 422 000

Planerad amortering år 2024 är 304 000 kr.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 1 520 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 79 990 000kr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	112 500 000	112 500 000
	112 500 000	112 500 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	304 757	1 542
Förutbetalda avgifter och hyror	526 904	522 590
Revisionsarvode	32 000	32 000
Upplupna styrelsearvoden	110 000	110 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	34 562	34 562
Värme	128 067	107 017
El	78 270	89 073
Vatten och avlopp	71 168	113 355
Övriga upplupna kostnader	29 498	0
Renhållningskostnader	32 818	5 359
	1 348 044	1 015 498

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2024

Erik Åslund
Ordförande

Paul Fabry
Kassör

Anita Ines Bock
Ledamot

Fredrik Arpenell
Ledamot

Sara Engman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2024

Joakim Häll
Revisor
Borevision i Sverige

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PAUL ANDRAS FABRY (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 36ed36d9b35464[...]dd63fba9c30f0 IP: 2.248.xxx.xxx 2024-04-26 11:59:55 UTC 	Erik Torsten Åslund (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 3a91a3fdfa5373[...]96be2e5043fa5 IP: 83.233.xxx.xxx 2024-04-26 13:28:55 UTC 
ANITA INES BOCK (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 71946d756da486[...]b9c9a32e8f49f IP: 213.67.xxx.xxx 2024-04-26 13:42:37 UTC 	Fredrik Antonio José Arpenell (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: d842f2b25c95fe[...]f58a01fd87bad IP: 90.225.xxx.xxx 2024-04-27 08:53:19 UTC 
Sara Elisabeth Engman (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 61428d5760f292[...]0d4d466cfdc9c IP: 62.20.xxx.xxx 2024-04-30 07:45:02 UTC 	Joakim Häll Extern Revisor Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704 IP: 20.71.xxx.xxx 2024-05-02 13:43:21 UTC 

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Entréhuset, org.nr. 769618-7181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Entréhuset för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den 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. Den 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Entréhuset för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-05-02 13:42:50 UTC



Penneo dokumentnyckel: NIPTK-CGD8E-PKVKL-2HSHC-QWXOX-J0BBG

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**