

Årsredovisning för  
**Brf Plutos Måne**  
716417-7664

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Inledning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Plutos Måne, organisationsnummer 716417-7664, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar i syfte till nyttjande utan begränsning i tiden.

##### Grundfakta om föreningen

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Katrumpan 23 med adress Kattgränd 1, Stockholm. Bostadsrättsföreningen registrerades den 14 juni 1982.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 17 september 1984 och nuvarande stadgar registrerades den 20 juni år 2014.

Bostadsrättsföreningen Plutos Måne är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, en äkta bostadsrättsförening.

##### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet, med fastighetsbeteckning Katrumpan 23, förvärvades 1983.

Fastigheten byggdes 1951 och består av ett flerbostadshus i fyra våningar där föreningen äger marken. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 939 kvadratmeter varav 772 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 167 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter tolv lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt. Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

Ett rum och kök:	4 st
Två rum och kök:	2 st
Tre rum och kök:	2 st
Fyra rum och kök:	1 st
Fem rum och kök:	3 st

Medlemmar har under åren renoverat och byggt om lägenheter. 1301 och 1201 kallas 3 rok (tid 2 rok), lgh 1303 kallas 4 rok (tid 5 rok).

Till varje lägenhet hör ett vindskontor och 1-4 klädgarderober (antal i förhållande till lägenhetens storlek) som är placerade i källarens skyddsrum. Lgh 1301 har källarförråd istället för vind.

Lokalen är 167 kvadratmeter och hyrs ut till Juristbolaget. Från 240601 kommer lokalen hyras ut till Revisionsbyrån Fyrtornet och avtalet löper till 2027-05-31.

I fastigheten finns även följande gemensamhetsanläggningar: takaltan, festlokal, förråd med cyklar, däck mm, mindre snickarbod samt tvättstuga med torkrum, mangelrum. Avställningsyta för 1-3 barnvagnar under källartrapp.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostradsrätterna och dess bolag Söderberg och Partner. Byggnadens värms upp med fjärrvärme.

Föreningen använder sig av redovisningsföretaget SaveTime Ekonomikonsult AB sedan 2020, avtal löpande årsvis och förnyas automatiskt om ej uppsagt.

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts under senare år

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
OVK-mätning	2012	
Ny ådringsmålning av hissen	2012	
Målning av balkongerna	2013	
Ny tvättmaskin	2013	
Radonmätning	2014	Inga anmärkningar
Mindre fasadrenovering	2014	
Takbesiktning	2015	
Besiktning avloppsstammar	2015	
Nya torkskåp till tvättstuga	2015	
Utbyte dörrstängare och skrapgaller i entre	2016	
Genomgång avloppsledningar	2016	
Renovering tak och utbyte av takpannor	2016	
Upphandling stamrenovering	2017	
Stambyte i hela fastigheten	2018	
Nya el-stigare mellan våningsplanen fr källare t vån 5	2018	
Elskåp	2018	
OVK	2019	
Underhållsplan	2019	
Statusbesiktning lägenheter	2019	
Syn av yttertak	2019	
Nytt el-skåp i hyreslokalen	2019	
Nytt portlås	2019	
Teknisk besiktning takrenovering	2020	
Tak och fasadarbete	2020	
Kontroll av utförda tak och fasadarbeten	2020	
Fjärrvärmereglering	2020	
Ny tvättmaskin	2021	
Byte till ventiler med termostat i radiatorer	2021	
Uppdatering och genomgång av skyddsrum	2022	
Felsökning av fuktskada tak, fasad och föreningslokalen	2022	
Renovering av föreningslokalen	2022-23	
Sotning samt brandskyddskontroll	2022-23	
Målning och renovering utvändigt källarfönster	2023	
Renovering av elen i pumpgropen	2023	
Re-lining av avloppsrör källare	2023	det som inte genomfördes vid stambytet
Felsökning och lagning av tak inkl efterkontroll	2023	
Silicon tätning av fasad	2023	
Utredd och åtgärdad fuktskadad tröskel i tvättstugan	2023	
Renovering av ytterdörr	2023	
Efter-planerad fasad renovering	2024	

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till fram till 2048. Styrelsen går igenom och reviderar kontinuerligt underhållsplanen.

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 23 mars 2023 haft följande sammansättning:

Susanne Barenius, ordförande  
Jenny Sylwan, sekreterare  
Lars Winblad, kassör  
Samuel Härgestam, ledamot

Styrelsens ledamöter är i enlighet med föreningens tidigare stadgar valda på ett år.

Utöver styrelsemötena har styrelsen haft löpande kontakt i ekonomiska och underhållstekniska frågor.

Styrelsen och revisorerna omfattas av ansvarsförsäkring.

Under 2023 har styrelsen i samma sammansättning som under 2022 arbetat vidare med fastigheten. Vi har förutom årlig höstlig städdag med efterföljande middag även haft ett trevligt medlemsmöte där alla medlemmar i föreningen hade möjlighet att diskutera olika förbättringar och förändringar för huset. Vi har fortsatt renoveringen av fuktskada i taket, målat fönster, renoverat pumpgropen, re-linat avloppsrör mm. Vi har haft en genomgång av kontraktet för trappstädning och ser inget behov av byte. Då vi i januari 2023 tagit beslut om en viktigt avgiftshöjning på 30% har ekonomin sett god ut trots flera renoveringar.

Det större positiva resultatet i bokföringen beror till viss del på att det sista arbetet med fasadrenoveringen pga kyla framflyttats till april 2024.

Styrelsen har under året haft ett mycket gott samarbete och genomfört flera positiva förändringar för föreningen och huset. Bland andra har vi knutit ett nytt avtal med en professionell firma som står för undersökning, kontroll och snöröjning av taket. Vi har fått mer kunskap och erfarenhet samt förståelse av föreningen och huset vilket har varit till stor hjälp.

Under 2024 ser vi för kommande styrelse ett behov av att arbeta vidare med följande frågor: Undersökning och spolning av stammar, GG Högtryck AB. Fortsatt renovering av fasaden, WM tak. Bättre kontroll av inomhustemperatur genom nya avtal med Stockholm Energi. Arbeta med att hitta en ny hyresgäst till lokalen, Nestor. Vidare arbete med att följa nya regler för avfall och sortering, Stockholm stad.

### **Firmateckning**

Firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

### **Revisorer**

Föreningen har två revisor, Krister Svanström och Johan Othelius

### **Valberedning**

Valberedningen består av Ann-Katrin Sundman och Helena Tornqvist.

### **Förvaltning**

All förvaltning har skötts av styrelsen med benäget bistånd av ideellt arbete bland medlemmarna. Utöver styrelsen har uppdragen fördelats enligt följande:

Fastighetstekniker:	Krister Svanström, Lars Winblad lärling Björn Barenius
Trädgård:	Ann-Katrin Sundman och Lena Bergfeldt
Takaltan och belysning:	Peter Perski, Lars Winblad, lärling Jacob Planell
Trappstädning:	Margaretha Sjöberg
Tvättstuga:	Ann-Christin Svanström
Hemsida:	Samuel Härgestam
Skönhetsråd:	Lena Bergfeldt

Trappstädning utförs av städfirman Sköna städning. Redovisningsbyrån SaveTime har genomfört den ekonomiska redovisningen för räkenskapsåret 2023.

Föreningen har avtal med Tele2 avseende kabelteve och bredband.

Kontinuerlig information från styrelsen har gått ut till samtliga medlemmar, bland annat på föreningens hemsida och via mail.

**Medlemsinformation**

Bostadsrättsföreningen Plutos Måne har 12 lägenheter och hade 18 medlemmar år 2023. Inga lägenheter har sålts eller köpts under 2023.

**Föreningens ekonomi**

Fastighetens taxeringsvärde är 36 787 000 kronor, varav markvärdet uppgår till 24 400 000 kronor och byggnadsvärdet till 12 387 000 kronor.

Föreningen hade 3 890 000 kronor i långfristiga skulder vid utgången av år 2023.

Styrelsen tackar alla medlemmar för insatser under året 2023

## Flerårsöversikt (kr)

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	826 943	680 139	653 838	620 024	578 611
Resultat efter finansiella poster	12 842	-87 811	16 123	-97 779	59 392
Soliditet (%)	40	39	39	39	40
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	631	486	462	427	251
Energikostnad/kvm totalyta	225,4	215	220		
Värmekostnad/kvm totalyta	162,9	146	162		
El/kvm totalyta	29,7	39	26		
Vatten/kvm totalyta	32,8	30	32		
Sparande/kvm totalyta	323	209	161		
Skuldsättning/kvm totalyta	4 191	4 317	4 433		
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	5 083	5 236	5 376		
Ränta/kvm totalyta	65	63	61		
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter (%)	59,92	56,04	55,52		
Räntekänslighet (%)	8,05	10,62	11,62		

Bostadsrättsyta 785 kvm. Totalyta 952 kvm.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl.avg.	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 172 043	714 340	370 116	-357 872	-87 811
<i>Disp. enl årsstämmbeslut</i>					
Årets resultat				-87 811	87 811
Avsättning yttre fond			110 361	-110 361	
Årets resultat					12 842
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 172 043</b>	<b>714 340</b>	<b>480 477</b>	<b>-556 044</b>	<b>12 842</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
Balanserat resultat	-556 044
Årets resultat	12 842
<b>Totalt</b>	<b>-543 202</b>
Avsättning till yttre underhållsfond	110 361
lanspråktagande yttre underhållsfond	-162 275
Balanseras i ny räkning	-491 288
	<b>-543 202</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	826 943	680 139
Övriga rörelseintäkter		7 611	6 984
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>834 554</b>	<b>687 123</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-628 048	-582 396
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-132 291	-132 291
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-760 339</b>	<b>-714 687</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>74 215</b>	<b>-27 564</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		325	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 698	-60 248
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 373</b>	<b>-60 247</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 842</b>	<b>-87 811</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 842</b>	<b>-87 811</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>12 842</b>	<b>-87 811</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	6 330 061	6 444 805
Inventarier, verktyg och installationer	5	61 730	79 277
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>6 391 791</u>	<u>6 524 082</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>6 391 791</u>	<u>6 524 082</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		64 254	72 491
Övriga fordringar		20 768	20 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 265	18 780
Summa kortfristiga fordringar		<u>105 287</u>	<u>112 170</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		<u>590 543</u>	<u>563 937</u>
Summa kassa och bank		<u>590 543</u>	<u>563 937</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>695 830</u>	<u>676 107</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>7 087 621</u>	<u>7 200 189</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Yttre fond		480 477	370 116
Medlemsinsatser		2 886 383	2 886 383
Summa bundet eget kapital		3 366 860	3 256 499
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-556 044	-357 872
Årets resultat		12 842	-87 811
Summa fritt eget kapital		-543 202	-445 683
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 823 658</b>	<b>2 810 816</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 890 000	3 930 000
Summa långfristiga skulder		3 890 000	3 930 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	100 000	180 000
Leverantörsskulder		12 490	5 094
Skatteskulder		4 615	4 583
Övriga skulder		0	4 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		256 858	265 683
Summa kortfristiga skulder		373 963	459 373
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 087 621</b>	<b>7 200 189</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	12 842	-87 811
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	132 095	132 290
	<u>144 937</u>	<u>44 479</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>144 937</b>	<b>44 479</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	6 427	-10 060
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-4 758	-23 823
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>146 606</b>	<b>10 596</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-120 000	-110 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>	<b>-110 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>26 606</b>	<b>-99 404</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>563 937</b>	<b>663 341</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>590 543</b>	<b>563 937</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet i förhållandet till årsavgiftens storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för räntehöjningen inte ska påverka resultatet.

#### Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar samt planerat underhåll. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo-och lokalytor).

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter,

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	400
-Stambyte	50
-Fjärrvärme	20
-Inventarier och installationer	12-20

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgift	495 531	381 178
Hysesintäkter, lokaler	331 412	298 961
<b>Summa</b>	<b>826 943</b>	<b>680 139</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

### Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppvärmning	155 076	138 606
El	28 306	37 039
Vatten och avlopp	31 185	28 786
Hiss	10 490	10 926
Sophämtning	11 109	7 686
Städning	20 188	20 876
Kabel-TV och Bredband	4 024	3 608
Snöröjning	18 500	0
Fastighetsförsäkring	21 397	19 028
Förbrukningsmaterial, fastighet	1 089	292
Förbrukningsinventarier, fastighet	5 292	8 159
	<b>306 656</b>	<b>275 006</b>

### Reparationer och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Värme	2 981	2 981
Tvättstugan	0	5 338
Elanläggning	1 875	0
Hissar	48 838	0
Huskropp	1 889	24 375
	<b>55 583</b>	<b>32 694</b>

### Planerade underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten och avlopp	35 625	0
Värme	0	75 000
Ventilation	0	37 806
Huskropp	126 650	42 091
	<b>162 275</b>	<b>154 897</b>

**Administrativa kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmaterial	348	29
Ekonomisk förvaltning förvaltning	31 429	28 352
Bankkostnader	3 968	3 431
Föreningsavgifter	4 240	4 180
Konsultarvoden	22 076	42 032
-Besiktning tak,	0	38 531
-Fuktutredning föreningslokal	16 611	0
-Ekonomiska tjänster och konsultation	5 465	3 501
Medlems- och styrelsemöten	4 336	5 481
Övriga kostnader	2 200	2 195
	<b>85 208</b>	<b>85 700</b>

**Fastighetsskatt**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt	34 938	34 098
	<b>34 938</b>	<b>34 098</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Mark och byggnad</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 400 000	2 400 000
*varav mark	1 022 400	1 022 400
*varav byggnad	1 377 600	1 377 600
	<b>2 400 000</b>	<b>2 400 000</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-137 757	-134 313
-Årets avskrivning enligt plan	-3 444	-3 444
	<b>-141 201</b>	<b>-137 757</b>
<b>Fastighetsförbättringar</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 827 105	4 827 105
	<b>4 827 105</b>	<b>4 827 105</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-644 543	-533 243
-Årets avskrivning enligt plan	-111 300	-111 300
	<b>-755 843</b>	<b>-644 543</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 330 061</b>	<b>6 444 805</b>

**Taxeringsvärde**

Mark	24 400 000	24 400 000
Byggnad	12 387 000	12 387 000
	<b>36 787 000</b>	<b>36 787 000</b>

\*) Fördelning av värde mellan mark och byggnad har gjorts med ledning av 1988 års taxeringsvärde (42,6% mark respektive 57,4% byggnad). Återföring av tidigare års genomförda avskrivningar hänförliga till mark har gjorts.

**Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	722 854	722 854
Vid årets slut	722 854	722 854
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-643 577	-626 030
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-17 547	-17 547
Vid årets slut	-661 124	-643 577
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>61 730</b>	<b>79 277</b>

**Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Skulder med slutbetalningsdag senare än ett år efter balansdagen</b>		
Stadshypotek 540756, slutbetalningsdag 2026-03-01, ränta 1,450%	3 890 000	3 930 000
	<b>3 890 000</b>	<b>3 930 000</b>
<b>Skulder med slutbetalningsdag inom ett år efter balansdagen</b>		
Stadshypotek 280047, slutbetalningsdag 2024-03-31, ränta 3,490%	0	0
Kommande års amortering	100 000	120 000
	<b>100 000</b>	<b>120 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

## Underskrifter

Stockholm

Susanne Barenius Ordförande	2024 - -	Jenny Sylwan Sekreterare	2024 - -
--------------------------------	----------	-----------------------------	----------

Lars Winblad Kassör	2024 - -	Samuel Härgestam	2024- -
------------------------	----------	------------------	---------

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Krister Svanström  
Intern revisor

Johan Othelius  
Intern revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma