



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hägerstenshamnen nr 5

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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

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 1992-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mikroskopet 2	1994	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har 61 bostadsrätter om totalt 5 228 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Magnus Larsson	Ordförande
Emma Ringqvist	Styrelseledamot
Jonas Franksson	Styrelseledamot
Malin Hansson	Styrelseledamot
Morgan Sedell	Styrelseledamot
Annika Ahnlund	Suppleant
Gustaf Holmsten	Suppleant
Oskar Frisk	Suppleant
Ola Agbro	Suppleant

Valberedning

P-O Martinsson

Simon Björkström
Lotta Persson
Karin Jälmestål
Claes Folkesson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt av ordförande i förening med en av ledamöterna.

Revisorer

Jan Erik Forsberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Komplettering av laddplatser och möjlighet för individuell debitering - Pga elpriserna behöver föreningen kunna debitera faktisk förbrukning. Föreningen kan just nu få bidrag för nya platser.
Översyn av egenkontroll - Besök från kommunen kan innebära behov att utveckla arbetet.
Byte av elementfilter - Enligt tidplan
OVK - Enligt tidplan
Tilläggsisolering av vinden - Komplettering till 50 cm tjocklek
Renovering av två hissar port 35 och 39.
OVK genomförd
- 2022** ● Beskärning av träd på baksidan - Arborist beskär träden på baksidan och kortsidan vid 43:an.
Utbyte av ljuskällor till led - Majoriteten av alla ljuskällor bytta till led. Ett antal ljusrör återstår att byta i utrymmen som inte är tända så ofta.
Spolning av avloppsrör - Spolning av avloppsrör genomförs vart femte år.
Brandbesiktning - Årlig brandbesiktning
Översyn av värmeväxlare/undercentral - Styrelsen bedömer att värmeväxlaren är i tillräckligt gott skick men överväger att modernisera styrsystemet.
Översyn av tätninglistor vid fönster och balkongdörrar - Styrelsen tog in offerter för byte.
Bedömdes för dyrt just nu.
Byte av avloppsrör i källarplanet - Rostskador upptäcktes i samband med garagerenovering.
- 2021** ● Renovering av garage
Besiktning av fasad - Några mindre anmärkningar som planeras åtgärdas under 2022.
Bortagande av sopkaruseller - Ersattes av platskärl.
Renovering av gångväg - På grund av sättningar mot parkvägen behövdes gångvägen vid portalen åtgärdas.
Renovering av hissar - Slitagedelar bytta för att förlänga livslängd.
Renovering av två trapphissar - I port 39 och 43 har trapphissarna renoverats och besiktigats.

2018 ● Säkerhetsbesiktning av taket
● Byte av garagearmaturer

2017 ● Byte armaturer
● Målning av trapphus

Planerade underhåll

2025-2026 ● Renovering av återstående hissar

Övrig verksamhetsinformation

Stödmur vid garagedriften

Tidigare styrelsen har utrett sättningsarna i stödmuren vid garagedriften. Flera entreprenörer kontaktades men få har varit intresserade av uppdraget. Kostnaden beräknades, "mellan tummen och pekfinger", till cirka 2 000 000 kr.

Problemet är att stödmuren pga av sättningsar i underlaget har lossat från infästningen i vårt garage, det medför att armeringsjärn slits isär, med risk för fuktinträngning och sprickbildning i vår garagevägg. Vidare lutar muren mot grannsamfällighetens garage vilket orsakar skada på deras garage. På lång sikt riskerar muren att helt lägga sig ner.

En ny utredning genomfördes av Tyréns som föreslog att vi istället för pålning, frikopplar stödmuren, för att sedan se hur mycket den flyttar på sig. Nya offerter har tagits in och med detta förslag beräknas kostnaden till cirka 300 000 kr. Stödmurens rörelse ska därefter bevakas och eventuellt måste fler åtgärder vidtas efter 5 till 10 år beroende på hur mycket marken rör sig. Arbetet med att åtgärda stödmuren beräknas ske under mars-april 2024.

Hissar

Våra hissar är gamla och behöver renoveras eller bytas ut. Reservdelar är svåra att hitta och tar lång tid att få fram. Det innebär att när hissarna går sönder så står de still under lång tid. Styrelsen har under de senaste åren genomfört flera åtgärder för att säkerställa driften på kort sikt. Under året har styrelsen övervägt olika åtgärder för att på längre sikt lösa detta. Inriktningen har varit att genomföra arbetet under en längre period, hiss för hiss. Det innebär en mindre belastning på föreningens ekonomi samtidigt som delar från de modifierade hissarna kan användas för att reparera de äldre hissarna. I linje med detta byttes hissarna i port 35 och 39 ut under 2023. De reservdelar som vi nu har ska användas för att hålla igång de andra hissarna. Nästa byte beräknas ske inom 3-5 år.

Fönsterlister

Våra fönsterlister börjar bli gamla och slitna. Styrelsen tog därför beslut om att införskaffa fönsterlister så att medlemmar som har problem med otäta fönster och dörrar kan byta ut listerna. Detta är till gagn både för den enskilde medlemmen och för föreningens kostnader.

Även dammlister och de vita hakar som håller ihop karmarna finns att hämta i källaren för den som behöver.

Brandskydd

Brandskyddskontroll genomfördes av Presto under hösten 2023. En handbrandsläckare saknades i garaget vid port 41. Ny handbrandsläckare är införskaffad och utplacerad.

Nedsäkring

Ellevio meddelade att lägenheterna har olika storlek på säkringarna. Detta verkar ha varit fallet sedan huset byggdes. Därför beslutade styrelsen att åtgärda detta och Svanströms El genomförde en nedsäkring av de lägenheter som hade en säkring större än 20 A.

Komplettering av temperaturmätning av returvattnet

Vid en inspektion av vår fastighetsägartillsyn den 15 februari 2023 anmärkte Miljöförvaltningen på för låg temperatur på varmvattencirkulationen (VVC). Då låg temperaturen på varmvattencirkulationen (VVC) under 50 grader. Denna ska ligga på minst 50 grader. Under inspektionen visade temperaturgivaren på 41 grader. Den temperaturgivare på VVC-kretsens returledning som refereras till i protokollet har vid kontroll konstaterats visa fel temperatur, korrekt temperatur på returledningen har under tiden sedan uppföljningen började efter den förra inspektionen varit ca 49°C. Den felaktiga givaren har bytts ut och temperaturen på utgående VVC har höjts med 2° så att VVC-temperaturen nu alltid ligger över 50°C (50 - 51°C under uppföljningsperioden efter inspektionstillfället). Undersökning pågår för att se om ett automatiskt övervakningssystem kan installeras som även larmar om temperaturen understiger det önskade. Ärendet är

avslutat på Miljöförvaltningen.

Laddplatser för elbilar

Föreningen har nu 12 parkeringsplatser med laddstation. För dessa tar föreningen en schablonavgift. Nu pågår ett arbete med att komplettera laddstationerna med program för mätning och debitering av den förbrukade elen. Den nya avgiften kommer då att bestå av en fast del, för laddbox och fakturering, och en rörlig del som beräknas efter förbrukning och pris på el. Vi har också ansökt och fått bidrag för halva kostnaden av Naturvårdsverket.

Vår- och höststädning har genomförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 5% under 2024 på grund av det förändrade ränte- och kostnadsläget. Höjningen träder i kraft 1 april 2024. I samband med att laddstolparna färdigställts så uppdateras även avgifterna för parkeringsplatserna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 013 044	4 813 650	4 365 410	4 521 665
Resultat efter fin. poster	62 017	685 871	-5 345 590	853 290
Soliditet (%)	67	21	20	26
Yttre fond	2 663 750	1 430 000	5 138 680	3 708 680
Taxeringsvärde	204 170 000	204 170 000	129 713 000	129 713 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	826	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 474	10 548	10 621	10 695
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 792	10 548	10 621	10 695
Sparande per kvm totalyta, kr	296	317	268	317
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	70	37	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	94	134	108	115
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	28	26	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	143	232	172	157
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,30	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,68	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	9 255 750	-	-	9 255 750
Upplåtelseavgifter	1 851 250	-	-	1 851 250
Fond, yttre underhåll	1 430 000	-	1 233 750	2 663 750
Uppskrivningsfond	0	99 400 000	-	99 400 000
Balanserat resultat	2 062 137	685 871	-1 233 750	1 514 257
Årets resultat	685 871	-685 871	62 017	62 017
Eget kapital	15 285 007	99 400 000	62 017	114 747 024

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 944 258
Årets resultat	62 017
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 430 000
Totalt	1 576 275

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 234 563
Balanseras i ny räkning	2 810 838

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	5 013 044	4 813 650
Övriga rörelseintäkter	3	0	9 226
Summa rörelseintäkter		5 013 044	4 822 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 148 630	-2 361 063
Övriga externa kostnader	9	-208 223	-186 254
Personalkostnader	10	-122 463	-98 643
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-782 176	-774 263
Summa rörelsekostnader		-4 261 491	-3 420 222
RÖRELSERESULTAT		751 552	1 402 653
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 145	4 979
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-715 680	-721 762
Summa finansiella poster		-689 535	-716 783
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		62 017	685 871
ÅRETS RESULTAT		62 017	685 871

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	166 864 038	68 163 144
Maskiner och inventarier	13	34 555	0
Summa materiella anläggningstillgångar		166 898 593	68 163 144
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		166 898 593	68 163 144
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 098	52 146
Övriga fordringar	14	3 321 202	2 938 705
Summa kortfristiga fordringar		3 350 300	2 990 851
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 858	2 785
Summa kassa och bank		2 858	2 785
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 353 158	2 993 636
SUMMA TILLGÅNGAR		170 251 751	71 156 780

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 107 000	11 107 000
Uppskrivningsfond		99 400 000	0
Fond för yttre underhåll		2 663 750	1 430 000
Summa bundet eget kapital		113 170 750	12 537 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 514 257	2 062 137
Årets resultat		62 017	685 871
Summa fritt eget kapital		1 576 274	2 748 007
SUMMA EGET KAPITAL		114 747 024	15 285 007
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	33 819 176	54 759 556
Summa långfristiga skulder		33 819 176	54 759 556
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 940 380	384 000
Leverantörsskulder		137 054	131 115
Skatteskulder		13 382	9 112
Övriga kortfristiga skulder		29 997	34 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	564 738	553 980
Summa kortfristiga skulder		21 685 551	1 112 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 251 751	71 156 780

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	751 552	1 402 653
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	782 176	774 263
	1 533 728	2 176 916
Erhållen ränta	26 145	4 979
Erlagd ränta	-716 145	-726 691
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	843 728	1 455 204
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	41 858	-5 363
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 419	-1 815 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	903 005	-365 793
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-117 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-117 625	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-384 000	-384 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-384 000	-384 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	401 380	-749 793
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 492 625	3 242 418
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 894 005	2 492 625

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hägerstenshamnen nr 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
Okänt konto: 1210	20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 319 496	4 113 778
Hysesintäkter garage	573 587	569 050
Hysesintäkter garage, moms	114 452	116 150
Pantsättningsavgift	1 575	14 732
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	-5	-60
Summa	5 013 044	4 813 650

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	9 226
Summa	0	9 226

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	25 350
Larm och bevakning	24 589	26 005
Städning enligt avtal	76 662	71 477
Hissbesiktning	3 580	10 450
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	21 250	0
Brandskydd	5 135	0
Myndighetstillsyn	9 710	0
Gårdkostnader	8 182	4 350
Gemensamma utrymmen	150	1 949
Serviceavtal	34 379	39 988
Mattvätt/Hyrmattor	33 954	34 460
Fordon	0	229
Förbrukningsmaterial	42 118	13 233
Summa	259 709	227 491

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	2 972	0
Tvättstuga	3 375	11 565
Dörrar och lås/porttele	23 575	8 703
VVS	22 455	101 344
Ventilation	4 806	31 250
Elinstallationer	12 531	26 599
Hissar	76 021	62 495
Summa	145 735	241 956

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Vind	155 813	0
VVS	0	196 250
Hiss	1 078 750	0
Summa	1 234 563	196 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	247 530	367 495
Uppvärmning	658 506	698 067
Vatten	102 050	144 738
Sophämtning/renhållning	143 085	125 089
Grovsopor	0	540
Summa	1 151 171	1 335 929

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	90 318	81 321
Självrisk	0	21 500
Kabel-TV	76 285	70 037
Bredband	62 220	62 220
Fastighetsskatt	128 629	124 359
Summa	357 452	359 437

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	10 853
Tele- och datakommunikation	9 486	7 194
Inkassokostnader	0	2 607
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	5 436	0
Revisionsarvoden extern revisor	15 340	12 500
Styrelseomkostnader	0	10 409
Fritids och trivselkostnader	15 174	10 517
Föreningskostnader	13 411	450
Studieverksamhet	0	5 000
Förvaltningsarvode enl avtal	81 776	79 476
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	1 577	0
Korttidsinventarier	6 648	0
Administration	5 264	18 614
Konsultkostnader	47 281	20 800
Tidningar och facklitteratur	0	689
Bostadsrätterna Sverige	0	6 450
OBS-konto	0	695
Summa	208 223	186 254

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	84 700	71 000
Löner till kollektivanst	7 810	0
Revisionsarvode arvoderad	0	4 064
Arbetsgivaravgifter	29 953	23 579
Summa	122 463	98 643

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	715 537	721 762
Övriga finansiella kostnader	143	0
Summa	715 680	721 762

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 450 869	81 450 869
Årets inköp	77 750	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 528 619	81 450 869
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 287 725	-12 513 462
Årets avskrivning	-776 856	-774 263
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 064 581	-13 287 725
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	166 864 038	68 163 144
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>104 000 000</i>	<i>4 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	100 170 000	100 170 000
Taxeringsvärde mark	104 000 000	104 000 000
Summa	204 170 000	204 170 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 750	89 750
Inköp	39 875	0
Utgående anskaffningsvärde	129 625	89 750
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-89 750	-89 750
Avskrivningar	-5 320	0
Utgående avskrivning	-95 070	-89 750
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 555	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	428 593	448 865
Klientmedel	0	1 435 580
Förutbetalda kostnader	1 462	0
Transaktionskonto	1 822 974	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 260
Summa	3 321 202	2 938 705

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-12-06	1,18 %	9 613 980	9 957 180
SBAB	2026-12-11	1,48 %	7 222 998	7 357 398
SBAB	2025-05-09	0,98 %	9 899 580	9 957 180
SBAB	2024-01-12	1,57 %	11 000 000	11 000 000
SBAB	2031-01-10	1,35 %	9 300 000	9 300 000
SBAB	2028-09-25	1,26 %	7 722 998	7 857 398
Summa			54 759 556	55 143 556
Varav kortfristig del			20 940 380	384 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 839 556 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	43 117	43 582
Uppl kostnad arvoden	84 702	71 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	26 613	22 308
Förutbet hyror/avgifter	410 306	417 090
Summa	564 738	553 980

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	70 000 000	70 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat gå vidare med reparation av stödmuren.

Avgifterna höjdes med 5% den 1 april 2024.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Magnus Larsson
Ordförande

Emma Ringqvist
Styrelseledamot

Jonas Franksson
Styrelseledamot

Malin Hansson
Styrelseledamot

Morgan Sedell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Jan Erik Forsberg
Revisor