



2023

Årsredovisning

Brf Hinden 23 i

Stockholm



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hinden 23 i Stockholm

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-31 hos Bolagsverket.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening enligt Skatteverket. Föreningen har av Skatteverket felaktigt klassats som en oäkta bostadsrättsförening. Föreningen arbetar för att få Skatteverket att rätta sitt beslut.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hinden 23	2001	Stockholm
Hinden 24	2012 - Bildades genom avstyckning av Hinden 23	Stockholm

Marken innehåller äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 3 570 kvm och 9 lokaler om 1 462 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 789 kvm inklusive gemensamma utrymme, förråd och garage.

Styrelsens sammansättning

Måns Höglund	Ordförande
Annika Marianne Nilsson Ayadi	Kassör
Annika Elsa Karin Strömberg Bolz	Styrelseledamot
Dan Carl Johan Sonesson	Styrelseledamot
Mike E P J T M Peters	Styrelseledamot
Kerstin Birgitta Strid	Suppleant
Carola Määttä	Suppleant

Valberedning

Eva Höglund
Nina Peters

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Erik Morén	Revisor	Ernst&Young
Anders Claesson	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-03. Godkännande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2019-2021 • Slutförande stamrenovering - Enl UH-plan

2022 • Renovering trapphus - Enl UH plan

2022-2023 • OVK besiktningsåtgärder - Enl UH plan

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Stoft
Fastighetsskötsel	Energibevakning
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Städpoolen
Entrématta	Elis
Sophämtning	Remondis
Trädgårdsskötsel	PB Mark&Miljö
Fjärrvärme	Sthlm Exergi
Hissar	Kiwa
Brandlarm	Firesec
Sprinkler	Bravida
Sopsug	Envac
Jour	Dygnet Runt
Ventilation	SVAB
Tvättstuga	Söderkyl
Bevakning	Multicom
Bredband	Ownit
TV	Tele2
Garageport/hissar	Otis

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Underhållsarbeten

Under räkenskapsåret har planerade underhållsarbeten, gällande till exempel ventilationsanläggningar och rökgångar genomförts.

En del av det planerade underhållet görs med syfte att fastigheten ska få en godkänd OVK. Arbetet med det fortsätter under 2024.

Dessutom ingicks en förlikning med företaget Svensk Hus Teknik Aktiebolag (SHT), gällande ett krav från företaget mot föreningen som avsåg arbete med stambyte i fastigheten.

Det snabbt ökade ränteläget har hittills drabbat föreningen endast i ringa omfattning, då föreningens lån i stor utsträckning är bundna med fördelaktig ränta. De bundna lånen kommer att förfalla under de kommande åren, då föreningen räknar med att ränteläget bör ha sänkts.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 12%.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har föreningen arbetat med att gå igenom och förhandla om leverantörsavtal för att sänka föreningens kostnader för drift och förvaltning av fastigheten. Detta arbete kommer att fortsätta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 157 798	7 728 313	7 960 473	7 181 064
Resultat efter fin. poster	-471 570	416 051	1 165 693	-8 846 143
Soliditet (%)	51	50	50	50
Yttre fond	1 933 160	1 965 098	1 751 189	1 751 189
Taxeringsvärde	271 200 000	271 200 000	175 200 000	175 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	630	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	24,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	22 683	17 156	22 922	22 969
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 928	11 978	15 196	15 227
Sparande per kvm totalyta, kr	583	311	658	579
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	21	19	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	109	114	145	137
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	22	26	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	160	157	189	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,08	-	-	-
Räntekänslighet (%)	35,99	-	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Under året har planterat underhåll, främst avseende ventilationen i fastigheten genomförts. Samtidigt har hyror för föreningens lokaler mot slutet av året höjts genom indexering. Förlusten är alltså främst en följd av vidtagna underhållsåtgärder, och därför av engångskaraktär. Föreningen budgeterar ett positivt resultat för 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	43 434 143	-	-	43 434 143
Upplåtelseavgifter	3 148 000	-	-	3 148 000
Fond, yttre underhåll	1 965 098	-845 538	813 600	1 933 160
Uppskrivningsfond	66 000 000	-	-	66 000 000
Balanserat resultat	-29 375 791	1 261 589	-813 600	-28 927 802
Årets resultat	416 051	-416 051	-471 570	-471 570
Eget kapital	85 587 501	0	-471 570	85 115 932

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-28 114 202
Årets resultat	-471 570
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-813 600
Totalt	-29 399 371

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1 933 160
Balanseras i ny räkning	-27 466 211

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	9 157 798	7 728 306
Övriga rörelseintäkter	3	36 028	29 561
Summa rörelseintäkter		9 193 825	7 757 867
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 428 979	-4 482 202
Övriga externa kostnader	9	-354 263	-1 061 900
Personalkostnader	10	-268 209	-246 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-845 928	-848 705
Summa rörelsekostnader		-8 897 379	-6 639 108
RÖRELSERESULTAT		296 446	1 118 760
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		105 453	11 790
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-873 469	-714 499
Summa finansiella poster		-768 016	-702 709
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-471 570	416 051
ÅRETS RESULTAT		-471 570	416 051

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	160 889 002	161 734 930
Summa materiella anläggningstillgångar		160 889 002	161 734 930
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		160 891 802	161 737 730
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-144 075	207 551
Övriga fordringar	14	2 769 419	4 235 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	20 023	662 516
Summa kortfristiga fordringar		2 645 366	5 105 629
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 540 490	2 888 434
Summa kassa och bank		4 540 490	2 888 434
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 185 857	7 994 063
SUMMA TILLGÅNGAR		168 077 659	169 731 793

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 582 143	46 582 143
Fond för yttre underhåll		1 933 160	1 965 098
Uppskrivningsfond		66 000 000	66 000 000
Summa bundet eget kapital		114 515 303	114 547 241
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 927 802	-29 375 791
Årets resultat		-471 570	416 051
Summa fritt eget kapital		-29 399 371	-28 959 740
SUMMA EGET KAPITAL		85 115 932	85 587 501
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	70 300 000	75 810 000
Summa långfristiga skulder		70 300 000	75 810 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 680 000	5 510 000
Leverantörsskulder		623 718	584 842
Skatteskulder		677 831	367 483
Övriga kortfristiga skulder		147 919	301 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	532 260	1 570 945
Summa kortfristiga skulder		12 661 728	8 334 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 077 659	169 731 793

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	296 446	1 118 760
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	845 928	848 705
	1 142 374	1 967 465
Erhållen ränta	91 922	5 299
Erlagd ränta	-873 878	-713 288
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	360 418	1 259 476
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	680 839	-548 836
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-842 156	813 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	199 101	1 524 050
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 500 000	0
Amortering av lån	-2 840 000	-510 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-340 000	-510 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-140 899	1 014 051
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 064 301	6 050 250
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 923 402	7 064 301

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hinden 23 i Stockholm 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 %
Balkonger	1,09 %
Laddboxar	10 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 249 820	1 996 570
Hysesintäkter lokaler	1 512 394	2 310 997
Hysesintäkter lokaler, moms	4 620 089	3 252 280
Hysesintäkter garage	36 000	6 000
Hysesintäkter garage, moms	155 520	139 520
Hysesintäkter förråd	12 600	11 400
Deb. fastighetsskatt	105 052	0
Deb. fastighetsskatt, moms	438 336	0
Elintäkter laddstolpe moms	18 509	8 889
Övriga intäkter	3 533	0
Dröjsmålsränta	4 372	0
Pantsättningsavgift	1 575	2 657
Öres- och kronutjämnning	-2	-6
Summa	9 157 798	7 728 306

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Extra statligt stöd	0	5 160
Elstöd	24 039	0
Övriga intäkter	1 803	12 687
Återbäring försäkringsbolag	10 186	11 714
Summa	36 028	29 561

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	139 908	156 072
Fastighetsskötsel utöver avtal	73 883	81 935
Fastighetsskötsel gård enl avtal	63 574	58 898
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 790	1 696
Larm och bevakning	117 502	0
Städning enligt avtal	65 419	64 051
Städning utöver avtal	7 979	26 852
Sotning	18 170	0
Besiktningar	10 148	0
Hissbesiktning	3 817	5 213
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	98 588	0
Brandskydd	97 180	17 498
Bevakning	0	8 631
Gårdkostnader	0	1 001
Gemensamma utrymmen	9 944	13 742
Sophantering	3 609	34 373
Garage/parkering	2 036	0
Serviceavtal	42 907	53 610
Mattvätt/Hyrmattor	16 046	14 671
Förbrukningsmaterial	4 675	5 608
Summa	777 175	543 852

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Fastighetsförbättringar	32 829	0
Installationer	12 664	0
Hyreslägenheter	0	46 377
Bostadsrättslägenheter	18 490	8 766
Hyreslokaler	39 202	54 897
Tvättstuga	12 784	16 684
Trapphus/port/entr	9 888	17 283
Sophantering/återvinning	3 540	22 079
Dörrar och lås/porttele	101 870	96 393
Övriga gemensamma utrymmen	9 232	9 707
VVS	16 639	13 001
Värmeanläggning/undercentral	4 526	17 088
Ventilation	251 241	293 177
Elinstallationer	2 740	21 864
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 113	0
Hissar	8 008	32 047
Tak	13 197	0
Fasader	1 181	0
Fönster	1 739	51 081
Balkonger/altaner	47 935	0
Mark/gård/utemiljö	7 640	3 456
Garage/parkering	10 382	22 173
Skador/klotter/skadegörelse	2 397	11 415
Summa	611 235	737 489

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	46 648
Stambyte	1 711 191	3 575
Lokaler	0	4 775
Entr/trapphus	42 796	216 511
Gemensamma utrymmen	86 840	40 556
Värmeanläggning	704 869	78 019
Ventilation	937 398	133 000
Elinstallationer	62 565	0
Tak	40 779	0
Fönster	0	322 453
Summa	3 586 439	845 538

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	172 380	144 869
Uppvärmning	738 539	772 084
Vatten	178 072	149 985
Sophämtning/renhållning	119 581	75 381
Grovsopor	6 770	0
Summa	1 215 343	1 142 320

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	93 209	87 221
Markhyra/vägavgift/avgälder	0	1 258
Kabel-TV	28 729	29 863
Bredband	94 002	74 053
Fastighetsskatt	1 022 848	1 020 608
Summa	1 238 788	1 213 002

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	9 563	0
Juridiska åtgärder	92 336	278 042
Inkassokostnader	3 099	2 358
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3
Övriga förluster	2 367	0
Revisionsarvoden extern revisor	29 421	28 883
Fritids och trivselkostnader	4 134	3 065
Föreningskostnader	25 464	18 551
Förvaltningsarvode enl avtal	139 944	136 534
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	9 707	7 137
Konsultkostnader	22 910	576 802
Bostadsrätterna Sverige	5 510	5 510
Föreningsavgifter	5 606	5 015
Summa	354 263	1 061 900

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	210 000	193 200
Revisionsarvode arvoderad	5 000	5 000
Arbetsgivaravgifter	53 209	48 101
Summa	268 209	246 301

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	873 469	714 185
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	314
Summa	873 469	714 499

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	172 329 676	171 970 844
Årets inköp	0	358 832
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	172 329 676	172 329 676
Ackumulerat uppskrivning		
Ingående	66 000 000	66 000 000
Utgående ackumulerat uppskrivning	66 000 000	66 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 594 746	-9 746 041
Årets avskrivning	-845 928	-848 705
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 440 674	-10 594 746
Utgående restvärde enligt plan	160 889 002	161 734 930
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>102 298 880</i>	<i>102 298 880</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 200 000	97 200 000
Taxeringsvärde mark	174 000 000	174 000 000
Summa	271 200 000	271 200 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	372 355	59 695
Klientmedel	0	3 121 532
Övriga kortfristiga fordringar	14 152	0
Transaktionskonto	1 315 321	0
Borgo räntekonto	1 067 591	1 054 335
Summa	2 769 419	4 235 562

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	18 316
Upplupna intäkter	0	637 709
Upplupna ränteintäkter	20 023	6 491
Summa	20 023	662 516

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2025-09-28	0,66 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2025-09-28	0,66 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2025-09-28	0,66 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2025-10-28	2,88 %	5 980 000	6 320 000
SEB	2024-10-28	4,55 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2025-01-28	0,83 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2024-03-28	0,97 %	5 000 000	5 000 000
Summa			80 980 000	81 320 000
Varav kortfristig del			10 680 000	5 510 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 580 000 kr.

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

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Värme	130 794	105 718
Uppl kostn räntor	17 122	17 531
Uppl kostnad arvoden	230 000	208 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	72 266	65 416
Förutbet hyror/avgifter	0	1 174 080
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	82 078	0
Summa	532 260	1 570 945

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	82 000 000	82 000 000

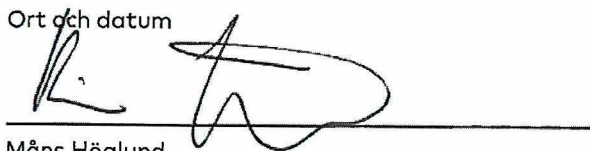
NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

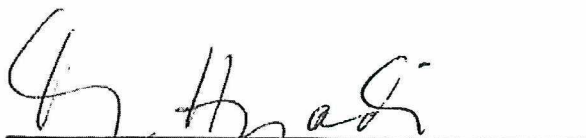
Underskrifter

Stockholm, 2024-05-22

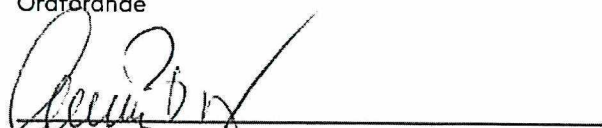
Ort och datum



Måns Höglund
Ordförande



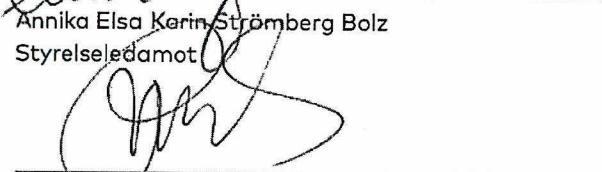
Annika Marianne Nilsson Ayadi
Kassör



Annika Elsa Karin Strömberg Bolz
Styrelseledamot



Dan Carl Johan Sonesson
Styrelseledamot



Mike E-P-J T M Peters
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-23



Ernst&Young
Erik Morén
Revisor

Anders Claesson
Internrevisor