



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hjorthagshöjden

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
ACKUMULATORN 1	1937	Stockholm
ISOLATOR 1	1937	Stockholm
KABEL 1	1937	Stockholm
KOPPLINGSDOSAN 1	1937	Stockholm
RINGLEDNINGEN 1	1937	Stockholm
SVAGSTRÖMMEN 1	1937	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2027.

Fastigheterna är försäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 6 flerbostadshus

Värdeåret är 1937

Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt 5 965 kvm och 12 lokaler om 299 kvm. Byggnadernas totalyta är 6264 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan Schelin	Ordförande
Anna Forsberg	Styrelseledamot
Anna Birgitta Römnesten	Styrelseledamot
Martin Persson	Styrelseledamot
Niclas Knudsen	Styrelseledamot
Ulrika Marie Hjelt	Styrelseledamot

### Valberedning

Magnus Berg  
Ebba Bohlin

### Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna i styrelsen.

### Revisorer

KPMG AB	Extern revisor
Thomas Widén	Internrevisor
Peter Modigh	Revisorssuppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK-besiktning  
Spolning av avloppstammar  
Ny dränering runt Ackumulatorn 1 (Wenströmsvägen 5-9)  
Energieffektiviseringsarbete
- 2021-2022** ● Renovering av inventarier och lös inredning - Avser kvalitativa trädgårdsmöbler samt del av lös inredning i styrelserum.  
Upprättande av ny underhållsplan med tillhörande vårdprogram - I de nya styrdokumenterna ska kunskap och erfarenheter av de senaste decenniernas stora projekt (omputsning av fasader, rekonstruktion av balkonger, trapphus, dörr- och fönsterrenoveringen m.m.) inarbetas för att kunna ligga till grund för en fortsatt långsiktig och hållbar förvaltning.
- 2019-2021** ● Totalrenovering av fönster samt utvändiga dörrar och portar - Samtliga fastigheter. Avser utvändig målning av lägenhetsfönster i omfattning enligt stadgar. Därtill totalrenovering av utvändiga träportar, trä- och ståldörrar samt utvändiga ståldetaljer såsom räcken, piskställningar m.m.
- 2017-2018** ● Installation av termostatventiler på radiatorer - Samtliga fastigheter.
- 2017** ● Byte av stamventiler för värmesystem - Samtliga fastigheter.
- 2015** ● Stamspolning - Samtliga fastigheter.
- 2014** ● Renovering av tvättstuga - Inklusivt inrättande av duschrum.
- 2012-2013** ● Trapphusrenovering - Samtliga fastigheter. Ommålning samt nya portregister.

- 2011** ● Ny fjärrvärmväxlare - I pannrummet, Ahlsellvägen 16.
- 2010** ● Omputsning av fasader - Utom gavel- och sydfasader Ahlsellvägen 4–6 samt sydfasad Ahlsellvägen 12–22 (omputsade 2001).  
Renovering av balkonger - Samtliga fastigheter. Omgjutning av balkongplattor och rekonstruktion och barnsäkerhetsanpassning av stålräcken.  
Byte av hängrännor och stuprör - Utom Ahlsellvägen 12–22.
- 1997** ● Byte av elstigare - Samtliga fastigheter. Stigare Wenströmsvägen 5 bytt ånyo 2018.
- 1992-1994** ● Stambyten - Samtliga fastigheter.
- 1985-1986** ● Omläggning av tak - Samtliga fastigheter.

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av tak
- 2024-2025** ● Byte/relining av stammar i bottenplatta

#### Avtal med leverantörer

Trädgårdsskötsel	Två smålänningar AB
Trapphusstädning	Activa service AB
SBC Sveriges bostadsrättscentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel	Adfingo fastighetsservice AB
Internetleverantör	Tele 2 (f.d. Comhem)
Teknisk Förvaltning	Bredablick Förvaltning
Trapphusstädning	Activa service AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Från första januari 2024 höjdes avgiften med 15 % på rekommendation av SBC. Hög inflation samt finansiering av kommande renoveringar ligger bakom beslut.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

##### Förändringar i avtal

Från första januari 2024 har föreningen bytt ekonomisk förvaltare från SBC till Bredablick förvaltning samt leverantör av trapphusstädning är från Activa Service till Tarjas.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 179 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 175 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 708 216	5 161 170	5 059 081	5 062 459
Resultat efter fin. poster	-3 503 959	-375 966	-99 578	-4 294 229
Soliditet (%)	-	-	-	-
Yttre fond	1 288 614	988 614	-622 130	-621 617
Taxeringsvärde	275 426 000	275 426 000	207 171 000	207 171 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	870	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 839	3 716	-3 760	-3 800
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 656	3 538	-3 577	-3 616
Sparande per kvm totalyta, kr	-40	42	159	168
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	25	16	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	250	252	211	195
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	7	35	35	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	280	312	262	240
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,25	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,41	-	-	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Det beror på att föreningen delvis har finansierat större renoveringsarbeten under år 2023 med medel från den yttre fonden, vilket minskat behovet av lånefinansiering. Övåntade vattenskador och ökade räntekostnader har även belastat resultatet. För att säkerställa en ekonomi i balans kommer styrelsen att företa en översyn av föreningens intäkter och kostnader. Styrelsen bedömer dock redan i dagsläget att det framtida underhållsbehovet kommer att medföra ytterligare avgiftshöjningar.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	146 500	-	-	146 500
Fond, yttre underhåll	988 614	-	300 000	1 288 614
Balanserat resultat	-8 414 420	-375 966	-300 000	-9 090 387
Årets resultat	-375 966	375 966	-3 503 959	-3 503 959
<b>Eget kapital</b>	<b>-7 655 273</b>	<b>0</b>	<b>-3 503 959</b>	<b>-11 159 231</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 790 386
Årets resultat	-3 503 959
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
<b>Totalt</b>	<b>-12 594 345</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 000 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-11 594 345</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 708 216	5 161 170
Övriga rörelseintäkter	3	17 250	91 898
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 725 466</b>	<b>5 253 069</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 070 929	-4 091 529
Övriga externa kostnader	9	-418 295	-449 179
Personalkostnader	10	-158 348	-157 917
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-638 712	-638 719
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 286 284</b>	<b>-5 337 344</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 560 818</b>	<b>-84 275</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 653	4 904
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-957 793	-296 595
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-943 140</b>	<b>-291 691</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 503 959</b>	<b>-375 966</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 503 959</b>	<b>-375 966</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	12 042 054	12 680 766
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 042 054</b>	<b>12 680 766</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 047 054</b>	<b>12 685 766</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-19 344	95 210
Övriga fordringar	15	478 882	2 831 220
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>459 538</b>	<b>2 926 430</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		396 240	3 092
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>396 240</b>	<b>3 092</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>855 778</b>	<b>2 929 522</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 902 832</b>	<b>15 615 288</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		2 570	2 570
Medlemsinsatser		146 500	146 500
Fond för yttre underhåll		1 288 614	988 614
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 437 684</b>	<b>1 137 684</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 090 387	-8 414 420
Årets resultat		-3 503 959	-375 966
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 594 345</b>	<b>-8 790 387</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-11 156 661</b>	<b>-7 652 703</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 901 142	22 164 622
Leverantörsskulder		398 086	185 121
Skatteskulder		38 792	29 762
Övriga kortfristiga skulder		21 000	42 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	700 473	845 859
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 059 493</b>	<b>23 267 991</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 902 832</b>	<b>15 615 288</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 560 818</b>	<b>-84 275</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	638 712	638 719
	<b>-1 922 106</b>	<b>554 443</b>
Erhållen ränta	14 955	4 904
Erlagd ränta	-912 680	-243 851
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 819 832</b>	<b>315 496</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	104 294	-77 479
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 567	366 334
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 705 971</b>	<b>604 351</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 007 351	0
Amortering av lån	-270 831	-263 480
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>736 520</b>	<b>-263 480</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 969 451</b>	<b>340 871</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 827 662</b>	<b>2 486 791</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>858 212</b>	<b>2 827 662</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hjorthagshöjden 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 periodisering 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	1,5 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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	5 192 288	4 717 264
Hysesintäkter lokaler	292 409	245 404
Hyror reklamplats/antennplats	140 186	168 977
Pantsättningsavgift	7 350	29 463
Överlåtelseavgift	15 651	0
Vidarefakturerade kostnader	60 301	0
Öres- och kronutjämnning	31	62
<b>Summa</b>	<b>5 708 216</b>	<b>5 161 170</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	60 861
Övriga intäkter	17 250	31 038
<b>Summa</b>	<b>17 250</b>	<b>91 898</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	147 609	67 826
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 563	18 906
Fastighetsskötsel gård enl avtal	94 967	91 076
Städning enligt avtal	152 137	155 052
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	65 000
Myndighetstillsyn	0	22 681
Gårdkostnader	9 626	11 980
Gemensamma utrymmen	14 428	4 635
Serviceavtal	116 763	31 074
Fordon	1 508	0
Förbrukningsmaterial	5 262	4 093
<b>Summa</b>	<b>544 863</b>	<b>472 323</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	103 013	0
Hyseslokaler	0	111 050
Tvättstuga	39 971	18 065
Trapphus/port/entr	0	2 423
Sophantering/återvinning	4 414	0
Dörrar och lås/porttele	16 834	28 915
VVS	209 056	13 813
Elinstallationer	14 000	6 849
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	15 363
Fönster	0	1 771
Balkonger/altaner	3 548	0
Vattenskada	22 161	0
Skador/klotter/skadegörelse	33 218	0
<b>Summa</b>	<b>446 215</b>	<b>198 249</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tele/TV/bredband/porttelefon	52 646	0
Fasader	10 625	0
Mark/gård/utemiljö	2 551 303	0
<b>Summa</b>	<b>2 614 574</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	141 713	156 244
Uppvärmning	1 565 032	1 578 696
Vatten	46 477	219 658
Sophämtning/renhållning	435 521	173 164
Grovsopor	11 581	10 596
<b>Summa</b>	<b>2 200 324</b>	<b>2 138 358</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	165 706	157 966
Markhyra/vägavgift/avgälder	24 211	0
Tomträttsavgäld	675 800	675 800
Kabel-TV	64 402	201 227
Bredband	95 593	0
Fastighetsskatt	239 241	230 211
Korr. fastighetsskatt	0	17 395
<b>Summa</b>	<b>1 264 953</b>	<b>1 282 599</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	725
Tele- och datakommunikation	4 645	1 696
Juridiska åtgärder	0	31 797
Inkassokostnader	1 496	3 674
Revisionsarvoden extern revisor	39 636	28 750
Styrelseomkostnader	0	1 445
Fritids och trivselkostnader	13 849	16 663
Föreningskostnader	10 064	13 656
Förvaltningsarvode enl avtal	206 283	179 562
Överlåtelsekostnad	18 380	0
Pantsättningskostnad	10 245	0
Korttidsinventarier	2 890	0
Administration	59 858	53 981
Konsultkostnader	42 020	108 300
Bostadsrätterna Sverige	8 930	8 930
<b>Summa</b>	<b>418 295</b>	<b>449 179</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	118 490	120 164
Arbetsgivaravgifter	39 858	37 753
<b>Summa</b>	<b>158 348</b>	<b>157 917</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter skattekonto	-302	0
Räntekostnader fastighetslån	958 095	296 595
<b>Summa</b>	<b>957 793</b>	<b>296 595</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	30 788 289	30 788 289
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>30 788 289</b>	<b>30 788 289</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-18 107 523	-17 468 804
Årets avskrivning	-638 712	-638 719
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-18 746 235</b>	<b>-18 107 523</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>12 042 054</b>	<b>12 680 766</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	78 518 000	78 518 000
Taxeringsvärde mark	196 908 000	196 908 000
<b>Summa</b>	<b>275 426 000</b>	<b>275 426 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	384 425	384 425
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>384 425</b>	<b>384 425</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-384 425	-384 425
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-384 425</b>	<b>-384 425</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 807	3 547
Klientmedel	0	1 769 842
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	3 103	3 103
Transaktionskonto	447 319	0
Borgo räntekonto	14 653	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>478 882</b>	<b>2 831 220</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-05	4,83 %	728 848	736 420
Handelsbanken	2024-02-05	4,83 %	699 385	706 885
Handelsbanken	2024-02-05	4,83 %	1 280 232	1 293 532
Handelsbanken	2024-02-05	4,83 %	961 204	971 192
Handelsbanken	2024-02-05	4,83 %	819 985	828 777
Handelsbanken	2024-02-06	4,80 %	1 438 514	1 453 458
Handelsbanken	2024-12-05	4,73 %	125 618	167 494
Handelsbanken	2024-12-05	4,73 %	856 177	865 097
Handelsbanken	2024-01-17	4,76 %	1 069 750	1 080 750
Handelsbanken	2024-03-13	4,73 %	1 037 575	1 048 355
Handelsbanken	2024-04-08	4,77 %	722 487	730 051
Handelsbanken	2024-04-28	4,82 %	644 616	651 368
Handelsbanken	2024-06-20	4,74 %	3 802 500	3 841 500
Handelsbanken	2024-12-05	4,73 %	6 603 948	6 672 740
Handelsbanken	2024-12-05	4,73 %	643 196	649 896
Handelsbanken	2024-03-07	5,15 %	467 107	467 107
Handelsbanken	2024-06-24	4,74 %	576 000	
Handelsbanken	2024-06-24	4,74 %	424 000	
<b>Summa</b>			<b>22 901 142</b>	<b>22 164 622</b>
Varav kortfristig del			22 901 142	22 164 622

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 584 142 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	236 008	226 988
Uppl kostn räntor	111 297	65 882
Förutbet hyror/avgifter	353 168	552 989
<b>Summa</b>	<b>700 473</b>	<b>845 859</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 900 000	24 900 000

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbete med att ta fram anbudsunderlag för stambyte/reling har inletts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Johan Schelin  
Ordförande

---

Anna Birgitta Römnesten  
Styrelseledamot

---

Anna Forsberg  
Styrelseledamot

---

Martin Persson  
Styrelseledamot

---

Niclas Knudsen  
Styrelseledamot

---

Ulrika Marie Hjelt  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Magnus Prööm  
Extern revisor

---

Thomas Widén  
Internrevisor