



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyrskeppet

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-22.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barsebäck 1	2010	Stockholm
Falsterbo 1	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper ut 2029.

Fastigheterna är försäkrade hos Proinova AB/IF Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949-1950 och består av 10 flerbostadshus. Värdeåret är 1985

Föreningen har 17 hyreslägenheter och 223 bostadsrätter om totalt 15 086 kvm och 32 lokaler om 955 kvm.

Byggnadernas totalyta är 16041 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Lindblom Carlsson	Ordförande
Christina Norrlin Sandréus	Styrelseledamot
Elsa Persson	Styrelseledamot
Jon Erik Axel Granered	Styrelseledamot
Mikael Hall	Styrelseledamot
Milosz Nicklas Holuj	Styrelseledamot
Patrik Bertil Krångh	Suppleant
Tim Romberg	Suppleant
Gusten Hellström	Suppleant

Valberedning

Karin Kristensson
Sara Lindqvist
Sofia Rasmusson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Karolina Lövström Revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-31. Upprättande av valberedning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2019-2022 ● Dränering av samtliga hus - Enligt underhållsplan
Byta horisontella stammar

2020-2022 ● OVK - Enligt underhållsplan

Planerade underhåll

2025 ● Byte av elstigare samt centraler (lägenheter samt lokaler)

2024-2025 ● Lagning av skorstenar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Städning	SBC
Markskötsel (inkl. snöröjning)	Assars trädgårdstjänst
Parkeringsbevakning	Sverigeparkering
Bredband & TV	Telenor/Bahnhof/Allente
El	Fortum Markets AB/Elkraft Sverige AB
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm vatten
Sophämtning	Stena Recycling
Trädgårdsskötsel	Assars trädgårdstjänst
Lägenhetsförteckning	SBC
Låneupphandling	SBC
Tvättstugor och bokningssystem	Entema/Electrolux

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har ekonomin varit fortsatt i fokus. Styrelsen har kämpat för att hålla ner kostnaderna överlag, och har lagt om två lån. Det ena har lagt som rörligt i hopp om att räntan går ner under 2024, det andra bands på 1 år. Detta har resulterat i avsevärt högre räntekostnader, vilket har budgeterats för och avgifterna anpassats för. Styrelsen passade även på att göra en extraamortering om 2,5 miljoner kronor - samt att fördubbla årsamorteringen.

Lokalerna på Fyrskippsvägen 32 och 47 är nu sålda till entreprenör som ska inleda arbetet med att förvandla dessa till bostadsrätter.

Och slutligen är dräneringsarbetet äntligen färdigt och har godkänts, till allas stora lättnad.

Förändringar i avtal

Styrelsen har omförhandlat avtalet med SBC. Vidare har vi fått ny leverantör av bredband (Bahnhof) och TV (Allente), med högre hastighet och billigare pris.

Övriga uppgifter

Lekplatsen har fräschats upp med ny bark och lagningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 306 st. Tillkommande medlemmar under året var 35 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 316 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	17 501 236	14 288 937	14 107 812	14 104 865
Resultat efter fin. poster	-5 149 740	-11 432 429	-6 023 564	-4 730 577
Soliditet (%)	61	60	61	62
Yttre fond	5 459 063	8 708 409	6 497 459	3 569 994
Taxeringsvärde	348 919 000	348 919 000	286 599 000	286 599 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 012	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 159	9 455	9 545	8 861
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 897	8 075	8 092	7 475
Sparande per kvm totalyta, kr	122	101	98	134
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	21	19	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	173	156	157	143
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	34	31	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	238	211	207	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,05	-	-	-

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

Föreningens negativa resultat beror till stor del på kraftigt ökade räntekostnader på föreningens lån samt avskrivningar. Avgiften har höjts för att täcka de ökade kostnaderna och för att finansiera kommande underhåll. Föreningen har ett stort dolt kapital i form av hyresrätter som upplåts när möjligheten finns, vilket genererar mer likvida medel. Likviditeten är god och har förbättrats något under 2023 och styrelsen ser inte några bekymmer med att finansiera framtida behov.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	230 257 500	-	1 254 000	231 511 500
Upplåtelseavgifter	26 769 501	-	3 246 000	30 015 501
Fond, yttre underhåll	8 708 409	-6 819 340	3 569 994	5 459 063
Balanserat resultat	-50 487 861	-4 613 089	-3 569 994	-58 670 944
Årets resultat	-11 432 429	11 432 429	-5 149 740	-5 149 740
Eget kapital	203 815 120	0	-649 740	203 165 380

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-55 100 950
Årets resultat	-5 149 740
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 569 994
Totalt	-63 820 684

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-63 820 684

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	17 501 236	14 288 937
Övriga rörelseintäkter	3	108 930	71 126
Summa rörelseintäkter		17 610 165	14 360 063
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 683 576	-16 239 766
Övriga externa kostnader	9	-1 790 032	-1 868 580
Personalkostnader	10	-473 112	-463 183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 245 352	-6 241 248
Summa rörelsekostnader		-19 192 073	-24 812 776
RÖRELSERESULTAT		-1 581 907	-10 452 713
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		206 456	40 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 774 289	-1 020 102
Summa finansiella poster		-3 567 833	-979 716
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 149 740	-11 432 429
ÅRETS RESULTAT		-5 149 740	-11 432 429

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	283 073 003	289 317 011
Pågående projekt		36 518 952	35 450 791
Maskiner och inventarier	14	9 237	10 581
Summa materiella anläggningstillgångar		319 601 192	324 778 384
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		319 601 192	324 778 384
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		413 762	376 910
Övriga fordringar	15	3 271 535	8 259 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	667 958	904 448
Summa kortfristiga fordringar		4 353 255	9 540 690
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 137 073	5 005 691
Summa kassa och bank		10 137 073	5 005 691
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 490 329	14 546 381
SUMMA TILLGÅNGAR		334 091 521	339 324 764

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		261 527 001	257 027 001
Fond för yttre underhåll		5 459 063	8 708 409
Summa bundet eget kapital		266 986 064	265 735 410
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-58 670 944	-50 487 861
Årets resultat		-5 149 740	-11 432 429
Summa ansamlad förlust		-63 820 684	-61 920 290
SUMMA EGET KAPITAL		203 165 380	203 815 120
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	64 735 250
Summa långfristiga skulder		0	64 735 250
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		613 451	661 312
Skulder till kreditinstitut	17, 19	126 682 250	64 800 000
Leverantörsskulder		613 801	2 418 920
Skatteskulder		74 611	49 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 942 028	2 844 776
Summa kortfristiga skulder		130 926 140	70 774 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		334 091 521	339 324 764

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 581 907	-10 452 713
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 245 352	6 241 248
Erhållen ränta	187 878	40 386
Erlagd ränta	-3 700 075	-855 444
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 151 248	-5 026 523
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	231 733	-329 167
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 804 718	503 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-421 737	-4 851 836
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 068 160	-2 437 396
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 068 160	-2 437 396
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 500 000	7 175 000
Amortering av lån	-2 853 000	-264 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 647 000	6 910 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	157 103	-378 982
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 215 383	13 594 365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	13 372 486	13 215 383

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fyrskeppet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, 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:

Maskiner och inventarier	6,66 %
Byggnad	0,98 - 9,62 %

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	13 648 344	10 572 277
Hysesintäkter bostäder	1 480 385	1 604 367
Hysesintäkter lokaler	170 492	132 634
Hysesintäkter lokaler, moms	534 336	498 130
Hysesintäkter garage	848 911	665 348
Hysesintäkter p-plats	42 979	0
Hysesintäkter förråd	10 052	18 233
Hysesintäkter förråd, moms	7 100	0
Deb. fastighetsskatt, moms	7 580	0
Bredband	575 076	657 225
Hyses- och avgiftsrabatt	-2 950	-2 400
Uppvärmning	5 796	5 796
Övriga intäkter	1 000	0
Parkering	825	6 600
Administration	2 000	0
Övernattnings-/gästlägenhet	25 450	31 650
Påminnelseavgift	2 640	0
Dröjsmålsränta	1 545	0
Pantsättningsavgift	24 413	75 590
Överlåtelseavgift	30 514	0
Andrahandsuthyrning	26 720	23 201
Övriga fakturerade kostnader	3 560	0
Vidarefakturerade kostnader	50 249	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	4 120	0
Öres- och kronutjämning	99	285
Summa	17 501 236	14 288 937

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	50 277
Elstöd	53 496	0
Övriga intäkter	11 138	171 602
Försäkringsersättning	44 296	-150 752
Summa	108 930	71 126

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	73 994	82 517
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	93 366
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	203 963	142 919
Larm och bevakning	1 582	2 762
Städning enligt avtal	83 830	317 961
Städning utöver avtal	14 559	6 268
Sotning	57 849	10 973
Brandskydd	0	5 265
Bevakning	20 881	61 569
Myndighetstillsyn	5 616	3 722
Gårdkostnader	36 724	2 653
Gemensamma utrymmen	1 288	14 911
Garage/parkering	1 992	0
Snöröjning/sandning	553 594	276 836
Serviceavtal	15 835	2 918
Förbrukningsmaterial	19 198	21 785
Summa	1 090 904	1 046 423

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	23 508	6 897
Installationer	20 471	0
Hyseslägenheter	16 840	18 225
Bostadsrättslägenheter	77 016	47 197
Hyseslokaler	6 585	77 135
Tvättstuga	79 850	174 703
Trapphus/port/entr	46 118	49 544
Källarutrymmen	0	124 224
Dörrar och lås/porttele	84 404	41 473
Övriga gemensamma utrymmen	19 576	107 642
VVS	212 122	130 767
Värmeanläggning/undercentral	0	1 084
Ventilation	33 275	50 880
Einstallationer	82 077	66 132
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 874	2 878
Tak	11 203	10 490
Fasader	71 793	0
Fönster	0	33 989
Mark/gård/utemiljö	24 511	80 342
Garage/parkering	4 704	3 267
Vattenskada	708 414	72 198
Skador/klotter/skadegörelse	87 189	73 000
Summa	1 612 530	1 172 065

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	103 574	4 999 398
Lokaler	4 450	0
Tvättstuga	0	50 875
VVS	149 385	0
Fasader	0	995 282
Balkonger/altaner	0	30 625
Mark/gård/utemiljö	0	743 161
Summa	257 409	6 819 340

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	381 148	335 794
Uppvärmning	2 775 002	2 502 979
Vatten	664 047	539 827
Sophämtning/renhållning	470 719	564 963
Grovsopor	174 912	90 075
Summa	4 465 828	4 033 637

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	218 081	202 138
Tomträttsavgäld	1 982 350	1 795 750
Bredband	615 924	746 663
Fastighetsskatt	440 550	423 750
Summa	3 256 905	3 168 300

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	10 301	18 554
Tele- och datakommunikation	20 377	16 161
Juridiska åtgärder	46 733	54 607
Inkassokostnader	11 279	11 868
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 049	4
Revisionsarvoden extern revisor	55 255	33 612
Styrelseomkostnader	0	355
Fritids och trivselkostnader	13 450	7 750
Föreningskostnader	31 068	46 465
Förvaltningsarvode enl avtal	964 829	711 990
Överlåtelsekostnad	42 490	0
Pantsättningskostnad	32 412	0
Övriga förvaltningsarvoden	105 287	142 327
Korttidsinventarier	11 566	0
Administration	186 709	123 953
Konsultkostnader	241 230	689 466
Tidningar och facklitteratur	0	688
Bostadsrätterna Sverige	10 940	10 780
Föreningsavgifter	3 058	0
Summa	1 790 032	1 868 580

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	360 000	360 000
Arbetsgivaravgifter	113 112	103 183
Summa	473 112	463 183

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	3 768 289	1 019 993
Ränta checkräkning	0	-27
Dröjsmålsränta	6 000	0
Övriga räntekostnader	0	136
Summa	3 774 289	1 020 102

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	334 104 025	334 104 025
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	334 104 025	334 104 025
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-44 787 014	-37 902 967
Årets avskrivning	-6 244 008	-6 239 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-51 031 022	-44 787 014
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	283 073 003	289 317 011
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	207 742 000	207 742 000
Taxeringsvärde mark	141 177 000	141 177 000
Summa	348 919 000	348 919 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	35 450 791	33 013 396
Anskaffningar under året	1 545 528	2 437 395
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	36 996 320	35 450 791

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 732	29 732
Utgående anskaffningsvärde	29 732	29 732
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 152	-17 803
Avskrivningar	-1 344	-1 348
Utgående avskrivning	-20 496	-19 152
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 237	10 581

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	28 872	13 142
Klientmedel	0	7 152 864
Övriga kortfristiga fordringar	7 250	36 498
Transaktionskonto	1 984 293	0
Borgo räntekonto	1 251 120	1 056 828
Summa	3 271 535	8 259 332

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	12 751	144 580
Förutbet försäkr premier	74 594	68 881
Förutbet tomträtt	530 575	483 925
Förutbet bredband	31 460	207 062
Upplupna ränteintäkter	18 578	0
Summa	667 958	904 448

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-30	4,47 %	29 500 000	29 500 000
Handelsbanken	2024-03-01	0,56 %	32 500 000	32 500 000
Handelsbanken	2024-12-01	3,59 %	32 500 000	32 500 000
Handelsbanken	2024-01-11	4,47 %	32 182 250	35 035 250
Summa			126 682 250	129 535 250
Varav kortfristig del			126 682 250	64 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 124 917 250 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	314 994	448 643
Uppl kostn el	36 100	13 463
Uppl kostnad Värme	418 837	385 173
Uppl kostnad Extern revisor	37 460	37 460
Uppl kostn räntor	327 043	252 829
Uppl kostn vatten	111 401	100 390
Uppl kostnad Sophämtning	86 682	106 816
Förutbet hyror/avgifter	1 609 511	1 500 002
Summa	2 942 028	2 844 776

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	172 013 622	172 013 622

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade om ytterligare en avgiftshöjning om 10% inför 2024. Detta för att adressera de ekonomiska förhållanden som ytterligare försvåras till följd av omläggningen av ett lån (mars 2024). Vidare inleds arbetet med att reparera skorstenar, samt planera för andra kommande underhåll enligt underhållsplanen.