



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-6485 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

| Fastighet    | Upplåts av                                  | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---|---------------|-----------------|----------------------|
| Bränneriet 4 | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2028-10-01      | 1983                 |
| Bränneriet 7 | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2033-09-01      | 1983                 |

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Stockholms Stads Brandförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                       | lokaler (hyresrätt)                   | 121                      |
| 47                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 492                    |
| 2                       | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 95                       |
| 16                      | förråd                                | 122                      |
| <b>Totalt 66 objekt</b> |                                       | <b>3 830</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 13 st 3 rok, 9 st 4 rok, 2 st 5 rok.

## Föreningen äger dessutom

| Namn                         | Typ | Org. Nr     | Andel | Ändamål  |
|------------------------------|-----|-------------|-------|--|
| Stockholm Bränneriet<br>GA:1 | G:A | 716418-3951 | 4,836 | Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet |

**Totalt 1 objekt**

## Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Ann-Katrin Persson | Ordförande | 2022-05-24 |            |
| Robert Holst       | Ledamot    | 2007-05-03 |            |
| Marie Anderstedt   | Ledamot    | 2023-06-08 |            |
| Ulrika Fält        | Ledamot    | 2022-08-29 |            |
| Fredric Andersson  | Ledamot    | 2021-05-28 | 2023-06-08 |
| Cecilia Högvist    | Ledamot    | 2023-06-08 |            |
| Martin Groth       | Ledamot    | 2020-06-17 |            |
| Kerstin Axelsson   | Ledamot    | 2022-05-24 | 2023-06-08 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Katrin Persson, Martin Groth och Marie Anderstedt.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Katrin Persson, Robert Holst, Martin Groth och Kerstin Axelsson.

Revisorer har varit: Bo Franzén med Patricia Fransson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Gunnel Renntoft, Karin Bolin och Claudia Chavez Martins, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 12%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 18/11 2023.

2023 har varit ett år med fortsatt stora utmaningar i de ekonomiska förutsättningarna för vår förening. Styrelsen har följt den ekonomiska utvecklingen extra noga och har utifrån de kända förutsättningarna beslutat att höja avgiften från 1 april 2024 med 12%. Det handlar dels om kostnadsnivån men också om att vi fortfarande behöver öka sparandet för framtida underhåll. Under årets gjordes inga stora underhållsprojekt men utestående projekt med OVK och byte av ventilationsystem avslutades. Renoveringen av hissen som var planerad till under året sköts fram till 2024. Styrelsen har påbörjade ett brandskyddsarbete och upphandlat en extern firma som ska hjälpa oss med arbetet framöver. Styrelsen bedömer att soliditeten är god. Räntekänsligheten ökar men är också fortfarande på en bra nivå. 2023 blev föreningen 40 år och vi firade det med en fest i ljusgården. Tipspromenad, mat och samtal var ingredienser som gjorde festen till en trevlig och lärorik aktivitet. I slutet av januari 2024 har ett läckage och en fuktskada som kommer att behöva åtgärdas under 2024 upptäckts.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål   |
|-------|---|
| 2016  | Stor översyn av plasttaket, kompletteringar av täcklistor på Reimersholmsg.11 |
| 2016  | Renovering av tvättstugan på Reimersholmsg. 11.                               |
| 2016  | Renovering av trapphus Reimersholmsg. 3                                       |
| 2017  | Fiberdragning.  |
| 2017  | Styrsystemet för taket har renoverats.  |
| 2017  | Lagt om plattor på grillplatsen.  |
| 2017  | Ventilation och stor översyn av fläktrum.                                     |
| 2018  | Renovering av fönster hela fastigheten Reimersholmsg 11                       |
| 2019  | Div fasadrenoveringar och målning. Reimersholmsgatan 3                        |
| 2019  | Reparation av motor och div tillbehör i anläggningen.                         |
| 2019  | Reparation av plåttak samt byte av gångbrygga. Reimersholmsgatan 17           |
| 2019  | Byte av termostater till radiator i vissa lägenheter. Reimersholmsgatan 11    |
| 2019  | Översyn av föreningens allmänna radiatorer. Reimersholmsgatan 11              |
| 2019  | Byte till ledljus i alla små utrymmen i fastigheten. Reimersholmsgatan        |
| 2019  | Förstärkning av våra entrédörrar brytskydd. Reimersholmsgatan 11              |
| 2019  | Byte av låskistor i 2 entrér samt låscylindrar, Reimersholmsgatan             |
| 2020  | Ny läggning av hela taket samt plåtarbeten Reimersholmsgatan 3                |
| 2021  | Byte av 9 st stolparmaturer på gården Reimersholmsgatan 11                    |
| 2021  | Byte av värmekabelanläggning  |
| 2021  | Renovering av 2st balkonger pga läckage                                       |
| 2022  | Måla och säkerställa yttertak på Reimersholmsgatan 11                         |
| 2022  | OVK   |
| 2022  | Ventilationsanläggningen samt styrskåp  |



Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal | Ändamål                              |
|-------|--------------------------------------|
| 2024  | Modernisering och översyn av hissen  |
| 2025  | Renovering av bastu/dusch            |
| 2025  | Målning av trapphus och byte av golv |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023  | 2022   | 2021  | 2020  | 2019  |
|--|-------|--------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 85    | -6     | -146  | 178   | 127   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 492 | 2 425  | 1 933 | 1 733 | 1 579 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 576 | 2 576  | 2 188 | 1 902 | 1 787 |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 3      | 3     | 2     | 2     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 312   | 224    | 207   | 186   | 190   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 855   | 772    | 772   | 771   | 744   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 79    | 79     | 80    | 79    | 79    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 996   | 832    | 821   | 845   | 831   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 773 | 3 507  | 3 512 | 3 485 | 3 393 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -281  | -1 747 | -996  | -738  | 6     |
| Soliditet, %                           | 62    | 62     | 68    | 73    | 74    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten, bredband och kabel-tv ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Upplysning vid förlust- negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader.

Föreningen har gått över till att redovisa med K3 regler från K2 regler. Detta innebär ökade avskrivningar då fastigheten delas in i olika komponenter med en avskrivningstid mellan 15-120 år. Vid K2 regler så har man en rak avskrivning för hela fastigheten på 120 år.

För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter från 1 april 2024 med 12%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 16 291 999                 | 0  | 0                         | 16 291 999                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 2 635 696                  | 0  | 0                         | 2 635 696                  |
| Underhållsfond, kr                    | 5 095 123                  | 0  | -135 234                  | 4 959 889                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>24 022 818</b>          | <b>0</b>   | <b>-135 234</b>           | <b>23 887 584</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -5 497 348                 | -1 746 856   | 135 234                   | -7 108 969                 |
| Årets resultat, kr                    | -1 746 856                 | 1 746 856  | -281 267                  | -281 267                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-7 244 204</b>          | <b>0</b>   | <b>-146 033</b>           | <b>-7 390 236</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>16 778 614</b>          | <b>0</b>   | <b>-281 267</b>           | <b>16 497 348</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 236 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 371 234 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -7 108 969        |
| Årets resultat, kr                                  | -281 267          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-7 390 236</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -399 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 16 100            |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-7 773 136</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

|   |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 3 773 064                | 3 506 602                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 40 524                   | 0                        |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>  |       | <b>3 813 588</b>         | <b>3 506 602</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -2 996 308               | -4 604 127               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -104 014                 | -103 251                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -43 930                  | -82 229                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -578 978                 | -352 948                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>   |       | <b>-3 723 230</b>        | <b>-5 142 555</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>90 358</b>            | <b>-1 635 953</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 1 058                    | 1 473                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -372 683                 | -112 375                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>   |       | <b>-371 625</b>          | <b>-110 902</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-281 267</b>          | <b>-1 746 856</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>  |       | <b>-281 267</b>          | <b>-1 746 856</b>        |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>-281 267</b>          | <b>-1 746 856</b>        |



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 24 543 878 24 992 856

*Summa Materiella anläggningstillgångar***24 543 878 24 992 856**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 969 969

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***969 969**

### Summa Anläggningstillgångar

**24 544 847 24 993 825**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 4 408

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 711 175 1 494 054

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 465 338 418 629

*Summa Kortfristiga fordringar***2 176 513 1 917 092**

### Summa Omsättningstillgångar

**2 176 513 1 917 092**

### Summa Tillgångar

**26 721 360 26 910 917**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 18 927 695        | 18 927 695        |
| Fond för yttre underhåll         | 4 959 889         | 5 095 123         |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>23 887 584</b> | <b>24 022 818</b> |

#### Ansamlad förlust

|                               |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat           | -7 108 969        | -5 497 348        |
| Årets resultat                | -281 267          | -1 746 856        |
| <b>Summa Ansamlad förlust</b> | <b>-7 390 236</b> | <b>-7 244 204</b> |

### Summa Eget kapital

**16 497 348**      **16 778 614**

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

|   |        |                   |                   |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 9 240 600         | 9 240 600         |
| Leverantörsskulder                              |        | 339 261           | 114 700           |
| Skatteskulder                                   |        | 15 885            | 11 726            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 14 | 33 630            | 33 570            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15 | 594 636           | 731 706           |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>10 224 012</b> | <b>10 132 302</b> |

### Summa Skulder

**10 224 012**      **10 132 302**

### Summa Eget kapital och skulder

**26 721 360**      **26 910 916**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 90 358 -1 635 953

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 578 978 352 948

### *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**578 978 352 948**

Erhållen ränta 1 058 1 473

Erlagd ränta -331 454 -78 874

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**338 940 -1 360 407**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -26 768 -25 064

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 50 481 -338 273

### *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

**23 713 -363 337**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**362 653 -1 723 743**

## **Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -130 000 0

## **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-130 000 0**

## **Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 0 1 600 000

## **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**0 1 600 000**

## **Årets kassaflöde**

**232 653 -123 743**

**Likvida medel vid årets början 1 467 422 1 591 165**

**Likvida medel vid årets slut 1 700 076 1 467 422**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Det är första året föreningen tillämpar K3 regler, en övergång från K2. Ingående balanser i anläggningsregistret har inte behövts räknats om med hänvisning till Bokföringsnämndens allmänna råd Kapitel 35.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|  |            |
|--|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|   |          |
|---|----------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 8494 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr    |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 2 875 145                | 2 637 764                |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring     | 110 020                  | 110 020                  |
|       | Årsavgifter lokaler                             | 142 004                  | 130 280                  |
|       | Hyror lokaler                                   | 221 166                  | 210 633                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 351 704                  | 339 126                  |
|       | Hyror förråd                                    | 52 862                   | 47 766                   |
|       | Övriga primära intäkter                         | 20 163                   | 31 013                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>3 773 064</b>         | <b>3 506 602</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>3 773 064</b>         | <b>3 506 602</b>         |
|       |   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          |                          |                          |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Elstöd  | 40 524                   | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>40 524</b>            | <b>0</b>                 |
|       |   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
| Not 4 | Driftskostnader                                 |                          |                          |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -279 018                 | -262 431                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -56 313                  | -131 289                 |
|       | Reparationer                                    | -224 828                 | -269 598                 |
|       | Planerat underhåll                              | -16 100                  | -1 371 234               |
|       | Försäkringsskador                               | 0                        | -177 438                 |
|       | EI  | -133 379                 | -244 450                 |
|       | Uppvärmning                                     | -835 606                 | -796 667                 |
|       | Vatten  | -187 054                 | -153 423                 |
|       | Sophämtning                                     | -15 242                  | -26 328                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -50 808                  | -47 257                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -116 993                 | -118 029                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -134 443                 | -131 153                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -77 295                  | -85 280                  |
|       | Tomträttsavgäld                                 | -834 533                 | -789 550                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -34 695                  | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 996 308</b>        | <b>-4 604 127</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                   | -6 974                   | -2 546                   |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -13 907                  | -17 196                  |
|       | Administrationskostnader                                      | -1 969                   | -8 243                   |
|       | Extern revision   | -15 000                  | -16 000                  |
|       | Medlemsavgifter   | -13 390                  | -13 390                  |
|       | Föreningsverksamhet   | -29 364                  | -11 290                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -23 410                  | -34 586                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-104 014</b>          | <b>-103 251</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Arvode styrelse   | -32 550                  | -47 600                  |
|       | Revisionsarvode   | -990                     | -1 000                   |
|       | Övriga arvoden  | -1 980                   | -1 980                   |
|       | Löner och övriga ersättningar                                 | 0                        | -15 750                  |
|       | Sociala avgifter  | -8 410                   | -15 899                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-43 930</b>           | <b>-82 229</b>           |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 648                      | 734                      |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 410                      | 739                      |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>1 058</b>             | <b>1 473</b>             |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -372 443                 | -111 904                 |
|       | Övriga räntekostnader   | -240                     | -471                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-372 683</b>          | <b>-112 375</b>          |



| Not 9  | Byggnader och mark  | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--------|---|--------------------|--------------------|
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 30 253 974         | 30 253 974         |
|        | Årets investeringar                                       | 130 000            | 0                  |
|        | <b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>              | <b>30 383 974</b>  | <b>30 253 974</b>  |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                         |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -5 261 118         | -4 924 295         |
|        | Årets avskrivningar                                       | -578 978           | -336 823           |
|        | <b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>                   | <b>-5 840 096</b>  | <b>-5 261 118</b>  |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>24 543 878</b>  | <b>24 992 856</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 52 000 000         | 52 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 3 000 000          | 3 000 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 109 000 000        | 109 000 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 2 976 000          | 2 976 000          |
|        | <b>Summa</b>  | <b>166 976 000</b> | <b>166 976 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                      | 15 272 000         | 15 272 000         |
|        | Varav i eget förvar                                       | 0                  | 0                  |
|        | <b>Summa</b>  | <b>15 272 000</b>  | <b>15 272 000</b>  |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>             |                    |                    |
|        | Ingående värde andel i HSB                                | 500                | 500                |
|        | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav     | 469                | 469                |
|        | <b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       | <b>969</b>         | <b>969</b>         |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 1 700 076          | 1 467 422          |
|        | Övriga fordringar   | 11 099             | 26 632             |
|        | <b>Summa Övriga fordringar</b>                            | <b>1 711 175</b>   | <b>1 494 054</b>   |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                    |                    |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 465 338            | 418 629            |
|        | <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>465 338</b>     | <b>418 629</b>     |

| Not 13 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut           | 2023-12-31       |                    |                  |                             |
|--------|---|------------------|--------------------|------------------|-----------------------------|
|        | <i>Låneinstitut</i>                                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|        | Nordea  | 4,62%            | 2024-05-13         | 1 600 000        | 0                           |
|        | Nordea  | 4,58%            | 2024-10-18         | 7 640 600        | 0                           |
|        |   |                  |                    | <b>9 240 600</b> | <b>0</b>                    |
|        | Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                    | 0                |                             |
|        | Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                    | 9 240 600        |                             |
|        | Kortfristig del   |                  |                    | 9 240 600        |                             |
| Not 14 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2023-12-31       |                    | 2022-12-31       |                             |
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                  |                    |                  |                             |
|        | Depositioner  |                  | 15 000             | 15 000           |                             |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               |                  | 18 630             | 18 570           |                             |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               |                  | <b>33 630</b>      | <b>33 570</b>    |                             |
| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2023-12-31       |                    | 2022-12-31       |                             |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                    |                  |                             |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           |                  | 292 413            | 229 271          |                             |
|        | Upplupna räntekostnader                                   |                  | 83 085             | 41 856           |                             |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 |                  | 219 138            | 460 579          |                             |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> |                  | <b>594 636</b>     | <b>731 706</b>   |                             |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.